

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Wohnungseigentum
im 1. Obergeschoss, links
in einem Mehrfamilienhaus
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplanes

Föhrenweg 12
42489 Wülfrath



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflichtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann

Geschäfts-Nummer 5a K 005/24

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 FF BAUGB	7
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	7
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	7
1.11	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	9
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
4	BAUBESCHREIBUNG	13
4.1	ROHBAU	13
4.2	AUSBAU	14
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	15
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WOFLV (2003)	15
6	WERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	20
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	21
6.4	VERGLEICHSWERTE	22
7	AUSWERTUNG	23
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24
9	OBJEKTFOTOS	26
10	ANLAGEN	30

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss, links
in einem Mehrfamilienhaus
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplanes

Föhrenweg 12
42489 Wülfrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Wülfrath
Flur: 21
Flurstücke: 1768, 1792, 1793

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mettmann
Grundbuch von: Wülfrath
Blatt: 2677

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1, zu 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:

Flurstück 1768

Platz,
Föhrenweg

Flurstück 1792

Gebäude- und Freifläche,
Föhrenweg

Flurstück 1793

Gebäude- und Freifläche,
Föhrenweg 2, 4, 6, 8, 10, 12

Miteigentumsanteil: 2.236,405 / 100.000

Grundstücksgrößen: 160 m² - Flurstück 1768 -
150 m² - Flurstück 1792 -
3.855 m² - Flurstück 1793 -

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 04.11.2024 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert bzw. soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Der Beginn der Mietverträge soll ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Es wird weiterhin um Abfrage bei der zuständigen Stelle gebeten, ob bezüglich des Versteigerungsobjekts mit Bergschäden zu rechnen ist; die hierzu erteilten Auskünfte sollen im Gutachten entsprechend berücksichtigt werden.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an des Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird

Ferner soll das Gutachten – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 23. Januar 2025, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Betreuer der Schuldnerin
2. eine Mitarbeiterin des Betreuers
3. zwei Mitarbeiter der Hausverwaltung
4. der Unterzeichner
5. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Das Wohnungseigentum konnte bis auf den verschlossenen Abstellraum begangen werden. Nicht begangen werden konnte der Heizungsraum der Gebäulichkeiten.

1.3 BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2024)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung (Mietbindung)
- f) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung (Grundrisse, Ansichten Schnitte), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- g) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)
- j) Wohnflächenaufstellung aus der Anlage zur Teilungserklärung
- k) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Wülfrath (Bebauungsplan)
- l) Baubeschreibung und technische Berechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- m) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Einblick in die Teilungserklärung vom 31. August 1979
- p) Auskunft der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklage und Hausgeldaußenständen
- q) Verkehrswertbericht der Wohn, Plus AG überlassen von dem Versteigerungsgericht
- r) amtlicher Lageplan
- s) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	1. Obergeschoss, links (vom Treppenhaus aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	Leerstand (Die Möblierung war am Tage der Orts- begehung noch vorhanden)
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Haus- verwaltung)	393,00 Euro (inkl. Heizkosten) zzgl. 28,44 Euro Erhaltungsrücklage

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - WEG) wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 31.01.2025 für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 Hausgeldaußenstände in Höhe von 13.002,90 €. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht. Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2024 rund 122.490,00 €.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast).“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen

- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Wülfrath, Bauaufsichtsamt, ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastblatt Nr. 309 (bzgl. Flurstück 1792):

Es wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, die Benutzer der im Bebauungsplan Nr. 2.o.3 festgesetzten Dauerkleingartenanlage über die im Lageplan grün angelegte Fläche gehen und fahren zu lassen, sowie für die Dauerkleingartenanlage das Verlegen und Unterhalten von Versorgungsleitungen zu dulden.

Die Baulast beeinflusst den Wert des hier zu bewertenden Wohnungseigentums nicht negativ, da es sich um eine Zuwegungsbaulast über das ehemals lediglich als Verkehrsfläche nutzbare Flurstück 1792 handelt.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Wülfrath, Kaufmännisches Gebäude- und Liegenschaftsmanagement.

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastenbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

Siehe Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Siehe Schreiben der Stadt Wülfrath, Sozialamt.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Wülfrath eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszug ist keine wertbeeinflussende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an den Bewertungsgrundstücken ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage:	1. Obergeschoss, links (vom Treppenhaus aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	4
Raumprogramm:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele, Balkon Kellerraum im Kellergeschoss

Wohnfläche

gemäß Angabe in der Teilungserklärung sowie gemäß Angabe der Hausverwaltung:

81,29 m²

gemäß einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit:

82,68 m² *

* Dem Wertgutachten wird die selbst ermittelte Wohnfläche zugrunde gelegt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil einer drei- bis fünfgeschossigen, voll unterkellerten Wohnanlage, die in konventioneller Massivbauweise, mit Flachdächern, ca. 1979 errichtet wurde. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in dem dreigeschossigen Gebäudeteil.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 31. August 1979.

Zur selben Bauzeit wurden auf dem Grundstück 14 PKW-Garagen in zwei Geschossebenen erstellt, an denen separates Teileigentum gebildet wurde. Hier wird keine PKW-Garage bewertet.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnungseigentum weist einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Der Ausbau des Wohnungseigentums (Bad, WC, Oberböden- und Wandbeläge) befindet sich in einem ursprünglichen, weitestgehenden Erstausstattungs-Zustand.

Modernisierungen wurden offensichtlich seit längerem nicht mehr durchgeführt. Im Falle eines Nutzerwechsels werden Renovierungsarbeiten durchzuführen sein. Hierfür wird nachstehend ein Abschlag berücksichtigt (vergl. Gliederungspunkt 6.3).

Der Fliesenbelag des Balkons weist Rissebildungen und Veralgungen der Fugen auf. Vermutlich wird der Belag mittelfristig zu erneuern sein.

Zudem ist die Höhe des Brüstungsgeländers am Balkon mit einer Höhe von rund 78 cm deutlich gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung zu gering bemessen. Hier besteht Absturzgefahr und dringender Handlungsbedarf.

Es wird unterstellt, dass die notwendige Erhöhung des Brüstungsgeländers in den Bereich des Gemeinschaftseigentums fällt und die Instandsetzung durch die Erhaltungsrücklage gedeckt ist.

Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums weist das Gebäude sonst einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Es konnten diesbezüglich keine weiteren Schäden festgestellt werden, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen, bis auf die bereits sanierten Fassaden, überwiegend noch der Errichtungszeit.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Wülfrath; Innenstadtlage
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 500 m zum Autobahnanschluss Wülfrath (A 535) ca. 5,0 km zum Autobahndreieck Velbert-Nord A 44/ A 535 ca. 11,5 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Wülfrath (Stadtmitte) ca. 1,1 km zum Zentrum von Mettmann ca. 6,5 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 30,5 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 13,0 km
Umgebung	Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	unregelmäßige Grundstückszuschnitte; leichte Hanglage; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 203 vom 25. August 1975. <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet III - V – drei- bis fünfgeschossige Bauweise FD – Flachdach g – geschlossene Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 1,0 – Geschossflächenzahl von 1,0
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1979
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	3 bis 5 (selbst 3)
Unterkellert	zu 100 %
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach, massiv
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Fassaden	Wandbekleidungsplatten mit Wärmedämmung
Besondere Bauteile	Balkon

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen - insgesamt Renovierungsbedarf -
Fenster	Kunststoff isolierverglast
Innentüren	Holzumfassungszargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern teils mit Lichtausschnitt
Oberböden	Bad, WC, Küche, Balkon: Fliesen sonst: Textil - insgesamt Renovierungsbedarf -
Wandfliesen	Küche: Fliesenspiegel Bad, WC: raumhoch
Sanitäre Installationen	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC WC: Waschbecken, WC
Heizung	über Gas-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer
Außenanlagen	Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenfläche und Pflanzbeeten; Garagenvorfläche mit Betonfeinasphalt befestigt; Rückwärtige Grundstücksfläche mit Rasen und angelegtem Kinderspielplatz

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
1. OG, links					
Wohnung Nr. 4	Diele	3,99 m	x 2,78 m	= 11,09 m ²	
	Wohnen	4,00 m	x 4,85 m	= 19,40 m ²	
	Schlafen	3,44 m	x 4,74 m	= 16,31 m ²	
	Kind	3,35 m	x 4,45 m	= 14,91 m ²	
	Küche	2,85 m	x 4,46 m	= 12,71 m ²	
	Bad	1,84 m	x 2,16 m	= 3,97 m ²	
	WC	1,11 m	x 1,35 m	= 1,50 m ²	
	Abstl. (gem. Aktenlage)	0,80 m	x 1,30 m		
		-0,45 m	x 0,20 m	= 0,95 m ²	
	Balkon	5,53 m	x 1,33 m	= 1,84 m ²	
		4			82,68 m²

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da diese Art Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Nachrichtlich werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann für Wohnungseigentum in Wülfrath.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für die zu bewertenden Flurstücke, mit den angetroffenen Nutzungen, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **330,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
Anzahl Geschosse: 3
Grundstücksgröße: keine Angabe
Grundstückstiefe: keine Angabe
Erschließungskosten: beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Vom Richtwertgrundstück weichen die hier zu bewertenden Grundstücksparzellen im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Flurstücke 1768, 1792

Bei den Flurstücken handelt es sich um Verkehrsflächen.

Für Verkehrsflächen wird etwa 10 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

$0,10 \times 330 \text{ €/m}^2 = 33,00 \text{ €/m}^2 \Rightarrow$ somit rund 30,00 €/m²

Flurstück 1793

Es handelt sich hier um ein Wohnbaugrundstück mit einer hohen Grundstücksausnutzung. Der Wertberechnung wird für das Flurstück der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenwert über die gesamte Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1768	160 m ²	1 / 1	Verkehrsfläche	30,00 €	4.800,00 €
1792	150 m ²	1 / 1	Verkehrsfläche	30,00 €	4.500,00 €
1793	3.855 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	330,00 €	1.272.150,00 €
					1.281.450,00 €

**Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum
Nr. 4 des Aufteilungsplanes**

$$\frac{2.236,405}{100.000} \times 1.281.450,00 \text{ €} = 28.658,41 \text{ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann,
Stand 15. November 2023

Baujahr 1977 - 1985, normale/mittlere Wohnlage 6,77 - 8,27 €/m²

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: Leerstand

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

1. OG, Wohnung Nr. 4	82,68 m²	à	8,20 €	=	677,98 €	
Jahresrohertrag			12	x	677,98 €	8.135,76 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung					420,00 €	
Mietausfallwagnis		2,0 %			162,72 €	
Instandhaltungskosten/m²		13,80 €				
Instandhaltungskosten gesamt bei gesamt	82,68 m²	»			<u>1.140,98 €</u>	
					1.723,70 €	<u>-1.723,70 €</u>
Jahresreinertrag						6.412,06 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	28.658,41 €	<u>-573,17 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

5.838,89 €

Baujahr	1979	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	46	Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	34	Faktor:	24,4986
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	143.044,63 €
Bodenwert	<u>28.658,41 €</u>
Ertragswert, vorläufig	171.703,04 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 1,6 %, bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 % Prozentpunkten aus. Für vermietetes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,1 % Prozentpunkten ausgewiesen.

Der Wertschätzung wird der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt, wie er für vermietetes Wohnungseigentum angegeben wird, hier 2,0 %.

6.3 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

Wohnungseigentum Nr. 4

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1979	80	46	34	57,50%

Bauschäden, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum (vergl. 2.2)

<u>2.236,405</u>	x	0,00 €			0,00 €
100.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>2.236,405</u>	x	0,00 €	0,00 €	x	42,50%	0,00 €
100.000						

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Sondereigentum

Wohnfläche m²		€/ m²		anrechenbar in %	
82,68	x	300,00 €	x	42,50%	10.541,70 €

Besondere Aufwendungen am Sondereigentum

Erneuerung des Balkon- Oberbodenbelages	<u>4.000,00 €</u>
---	-------------------

objektspezifische Merkmale gesamt	14.541,70 €
--	--------------------

6.4 VERGLEICHSWERTE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Durchschnittspreise für frei finanziertes Wohnungseigentum, abgeleitet aus Kauffällen im Jahr 2023, an.

Es wird angegeben, dass die aufgeführten Werte lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses widerspiegeln. Sie seien zur Wertermittlung eines Einzelobjektes nur bedingt geeignet.

Es wird für Objekte im Weiterverkauf wie nachstehend angegeben:

Preisniveau - Wohneigentum - Wülfrath

Baujahr:	1975 - 1994		
Wohnfläche in m²:	> 80 m²		
	Min	Mittel	Max
Kaufpreise in €/m² :	2.170,00	2.390,00	2.720,00

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	171.703,04 €	-14.541,70 €	157.161,34 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

157.000,00 €

(in Worten: einhundertsevenundfünfzigtausend Euro)

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 29. Februar 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

9 OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

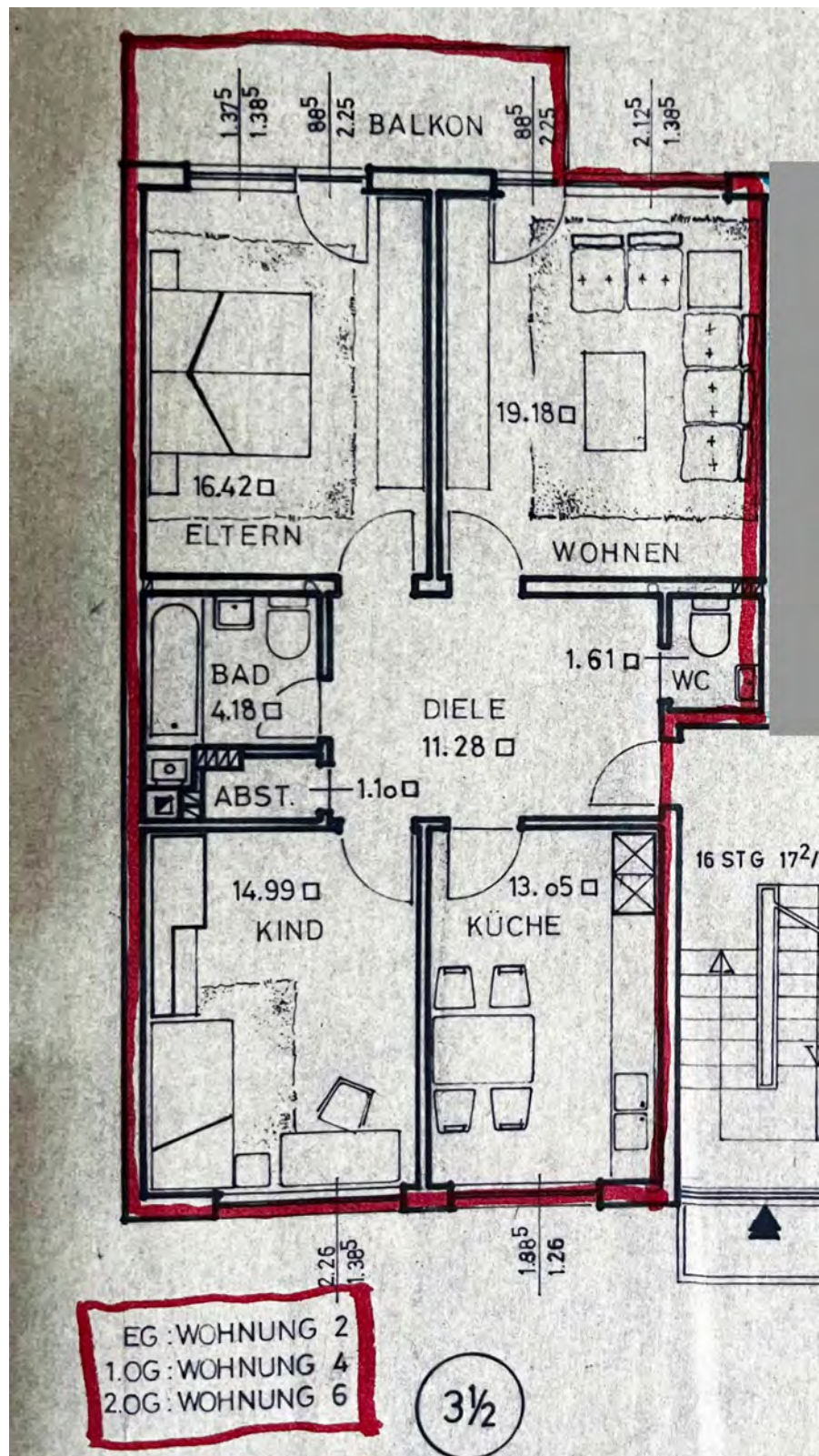


OBJEKTFOTOS

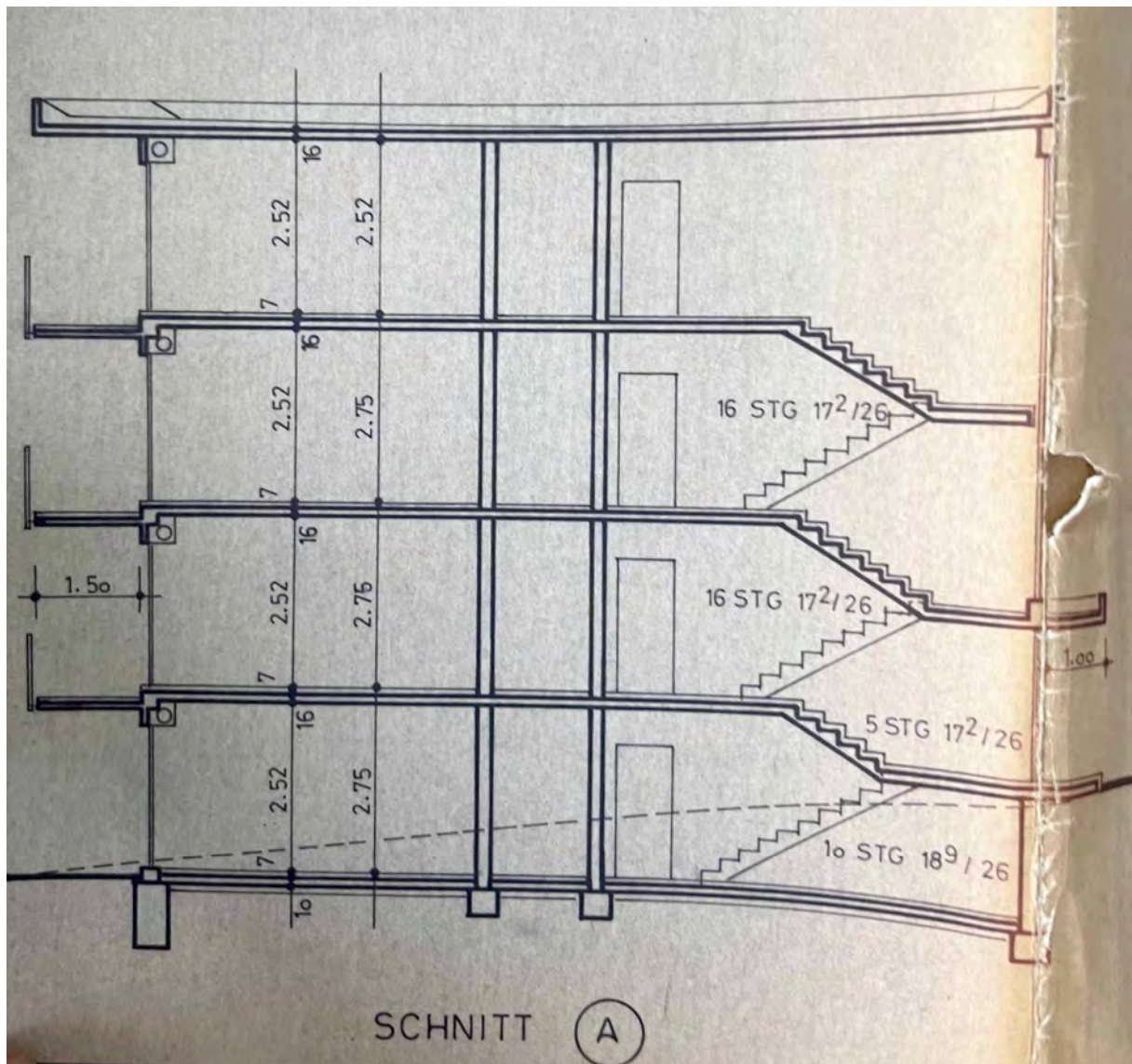


OBJEKTFOTOS





Grundriss 1. Obergeschoss
gemäß Aufteilungsplan



Gebäudeschnitt gemäß Aufteilungsplan

Auszug aus der Teilungserklärung

- 3 -

Der Eigentümer beantragt, die vorgenannten Parzellen gemäß § 890 BGB im Wege der Vereinigung als ein Grundstück in das Grundbuch einzutragen.

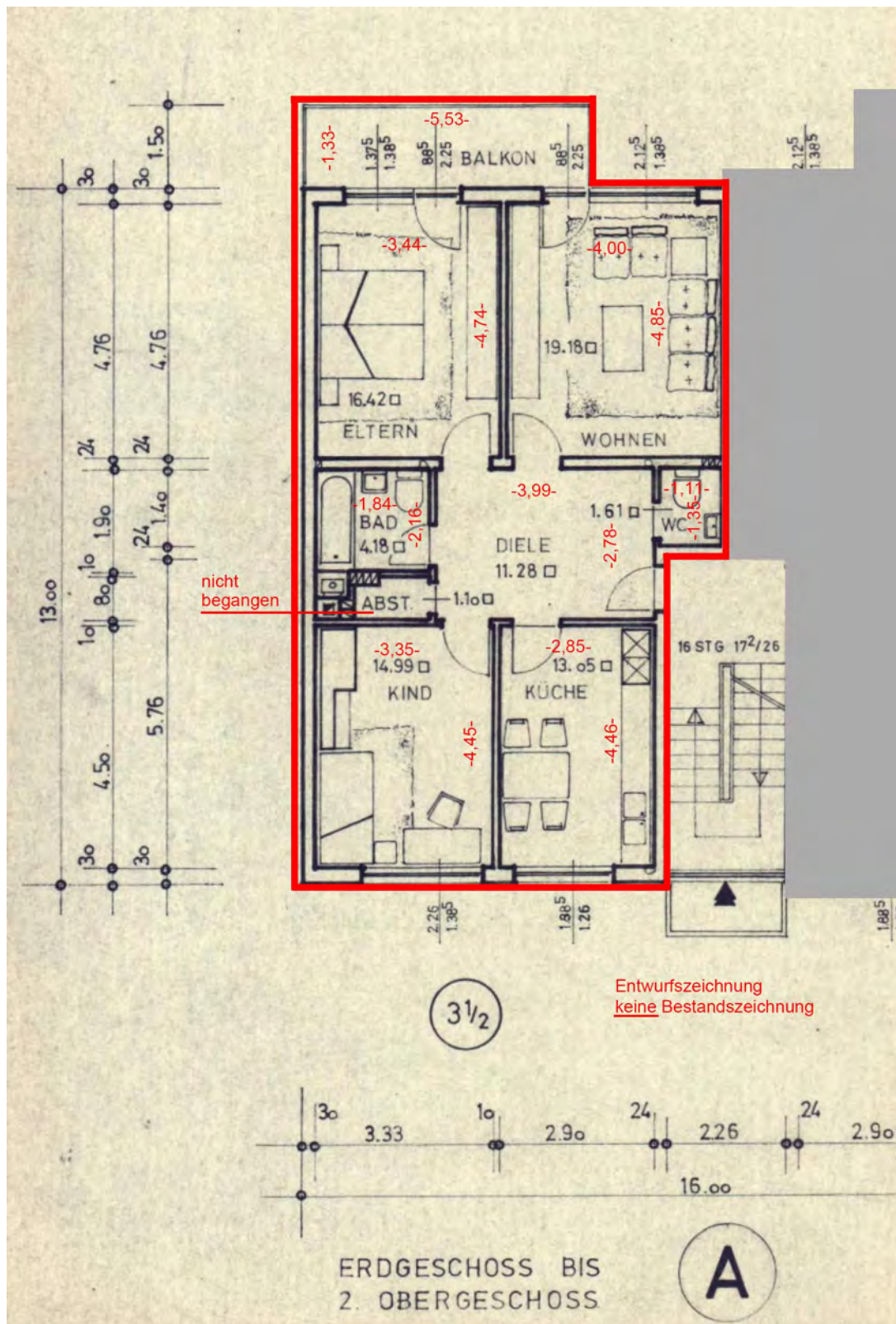
§ 2

Teilung

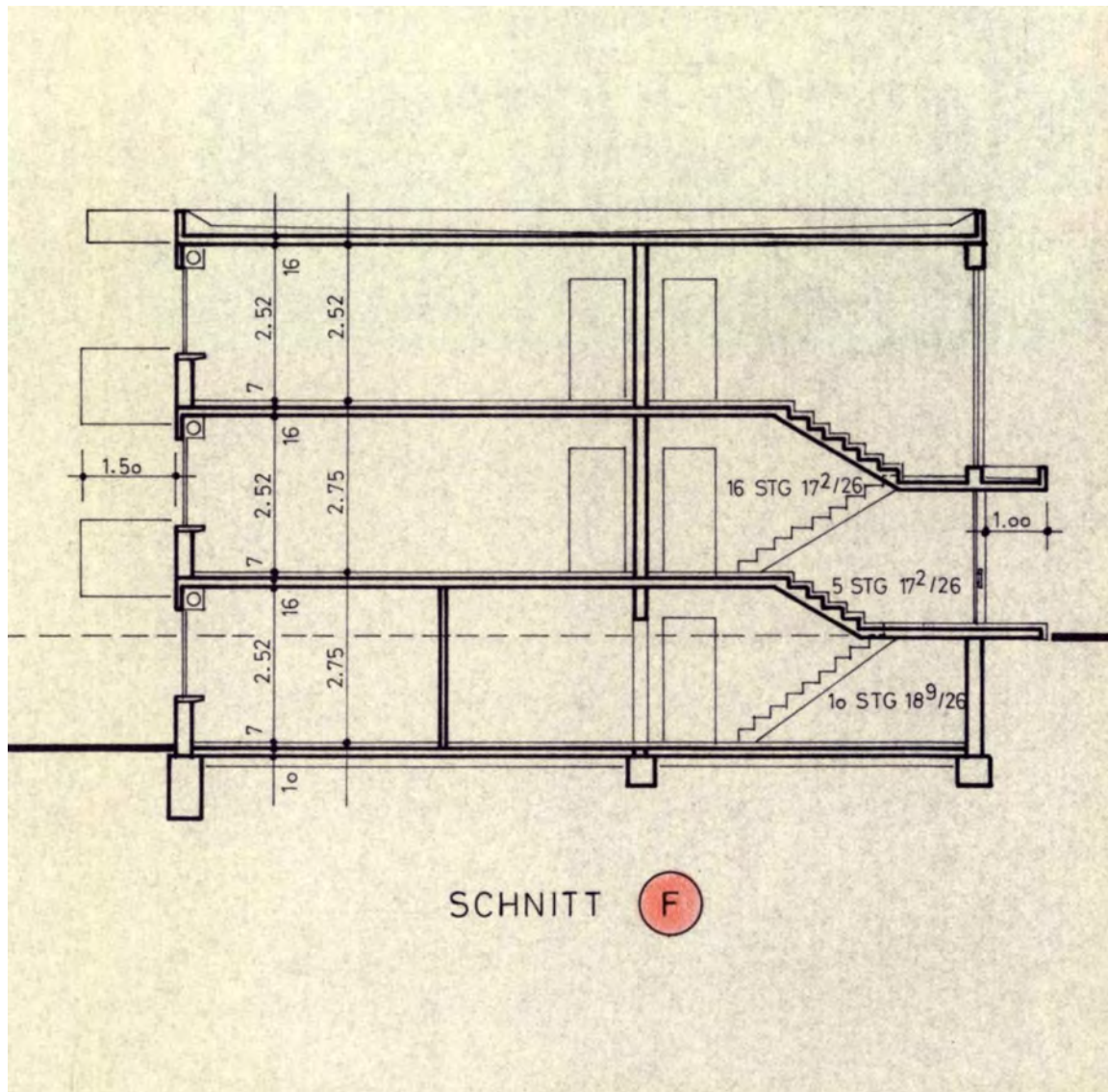
Der Eigentümer teilt den zu einem Grundstück vereinigten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einer in sich abgeschlossenen Garage (Teileigentum) verbunden ist, in folgender Weise:

Wohn- Nr.	Haus= Föhrenweg Nr.	Geschoß/Lage	Wohn- fläche qm	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Keller Nr.
1	A = 12	Tiefparterre links ✓	57,53	1.582,907	1 ✓
(2)	A = 12	Erdgeschoß links ✓	81,29	2.236,405	2 ✓
3	A = 12	Erdgeschoß rechts ✓	81,29	2.236,405	3 ✓
(4)	A = 12	1. OG links ✓	81,29	2.236,405	4 ✓
5	A = 12	1. OG rechts ✓	81,29	2.236,405	5 ✓
(6)	A = 12	2. OG links ✓	81,29	2.236,405	6 ✓
7	A = 12	2. OG rechts ✓	81,29	2.236,405	7 ✓
8	B = 10	Erdgeschoß links ✓	81,29	2.236,405	8 ✓
9	B = 10	Erdgeschoß rechts ✓	81,29	2.236,405	9 ✓
10	B = 10	1. OG links ✓	81,29	2.236,405	10 ✓
(11)	B = 10	1. OG rechts ✓	81,29	2.236,405	11 ✓
12	B = 10	2. OG links ✓	81,29	2.236,405	12 ✓

3475
26183,362



**Grundriss 1. Obergeschoss
gemäß Bauakte**



**Gebäudeschnitt
gemäß Bauakte**