

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)

Objekte:

A)

**Wohnungseigentum
in der vierten Geschossebene
eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum in der zweiten Geschossebene
jeweils Nr. 14 des Aufteilungsplanes**

B)

**Teileigentum
an einer Garage
G 9 des Aufteilungsplanes**

Kastanienstraße 11
40699 Erkrath



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 017/24

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEWERTUNGSUNTERLAGEN	6
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	7
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	7
1.6	BAULASTEN	7
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 FF BAUGB	7
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	8
1.11	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER	8
1.12	ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT	8
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU	15
5	BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WOFLV (2003)	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	ERTRAGSWERT - WOHNUNGSEIGENTUM -	20
6.3	ERTRAGSWERT - TEILEIGENTUM GARAGE-	21
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
6.5	STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE	22
7	AUSWERTUNG	23
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	24
9	OBJEKTFOTOS	26
10	ANLAGEN	27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKTE:

A)

**Wohnungseigentum
in der vierten Geschossebene
eines Mehrfamilienhauses
nebst Kellerraum in der zweiten Geschossebene
jeweils Nr. 14 des Aufteilungsplanes**

B)

**Teileigentum
an einer Garage
G9 des Aufteilungsplanes**

Kastanienstraße 11
40699 Erkrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Hochdahl
Flur:	33
Flurstück:	268

GRUNDBUCHBEZEICHNUNGEN:

Blatt 3063 - Wohnungseigentum -

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Hochdahl
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Kastanienstraße 9, 11, 13, 15 Lindenstraße
Miteigentumsanteil:	4.093 / 100.000
Grundstücksgröße:	2.730 m ²

Blatt 3077 - Teileigentum Garage -

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Hochdahl
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Kastanienstraße 9, 11, 13, 15 Lindenstraße
Miteigentumsanteil:	1.225 / 100.000
Grundstücksgröße:	2.730 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 27.12.2024 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 das 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: Dienstag, der 25. März 2025, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Eigentümerin
2. der Unterzeichner
3. eine Vertreterin des Gläubigers, an der Haustüre
4. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Das Wohnungseigentum und das Teileigentum an der Garage konnten begangen werden. Nicht begangen werden konnten die haustechnischen Räume des Wohnhauses. Die Eigentümerin bat im Ortstermin darum, dem Wertgutachten keine Innenfotos beizufügen.

1.3 BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft über Kanalanschlussbeiträge
- e) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung (Mietbindung)
- g) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung (Grundrisse, Ansichten Schnitte), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs
- h) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Wohnflächenberechnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung
- k) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne), geringfügig angepasst an die Örtlichkeit
- l) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- m) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Geoportal Niederrhein (Bebauungsplan)
- n) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Einblick in die Teilungserklärung vom 5. Oktober 1977
- q) Auskunft der Hausverwaltung zu Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklage und Hausgeldaußenständen
- r) Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 28.11.2024, überlassen von der Eigentümerin
- s) amtlicher Lageplan
- t) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage des Wohnungseigentums:	4. Geschossebene (von der Kastanienstraße aus gesehen)
Lage des Teileigentums:	ebenerdig, von der Lindenstraße aus gesehen
Mieter / Nutzer:	jeweils Eigennutzung durch die Eigentümerin
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung sowie von der Eigentümerin)	655,00 Hausgeld zzgl. 67,00 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 03.04.2025 weder für das hier zu bewertende Wohnungseigentum noch für die übrigen Sondernutzungseinheiten Hausgeldausstände. Die Erhaltungsrücklage betrug zum 03.04.2025 rund 5.230,00 €. Der Unterzeichner erachtet die Erhaltungsrücklage als deutlich zu gering.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Bauaufsicht.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau / Straße / Grün sowie Schreiben des städtischen Abwasserbetriebs der Stadt Erkrath.

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück ist 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 Erkrath, Sozialamt.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER

Gemäß den vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszügen (Blätter 3063 und 3077) sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher vorhanden.

Nutzungsregelungen, Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen sind nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend bebaut ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zgedachten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen. Dies ist hier der Fall.

Zwangsversteigerungsvermerke sind ebenfalls nicht wertbeeinflussend.

1.12 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT

Gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen § 48, gehört zu jeder Wohneinheit 1 Stellplatz, je nach Ortssatzung können auch 2 Stellplätze verlangt werden. Daher bilden das Wohnungseigentum (Blatt 3063) und die Garage (Blatt 3077) baurechtlich betrachtet eine wirtschaftliche Einheit.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Bruchteilseigentume an dem Bewertungsgrundstück sind verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage des Wohnungseigentums:	4. Geschossebene (von der Kastanienstraße aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	14
Raumprogramm:	4 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum Kellerraum (in der 2. Geschossebene von der Kastanienstraße aus gesehen)

Wohnfläche

gemäß Angabe in der Hausverwaltung:

104,00 m²

gemäß einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit:

107,36 m² *

* Dem Wertgutachten wird die selbst ermittelte Wohnfläche zugrunde gelegt.

Lage des Teileigentums an der Garage:

ebenerdig von der Lindenstraße aus gesehen

Nr. der Teilungserklärung:

G 9

Das zu bewertende Wohnungseigentum sowie das Teileigentum an der Garage sind Bestandteile einer viergeschossigen Terrassenhausbebauung, die in konventioneller Massivbauweise, mit Flachdächern, ca. 1978 nach der Planung des Architekten Dipl.-Ing. Dierk Bellwinkel, Düsseldorf errichtet wurden.

Aufgrund der Errichtung in Hanglage (Terrassenhäuser), befindet sich das hier zu bewertende Wohnungseigentum in der vierten Geschossebene von der tiefer liegenden Kastanienstraße aus gesehen und in der ersten Geschossebene von der höher liegenden Lindenstraße aus gesehen. Das Teileigentum an der Garage G 9 ist ebenerdig im Baukörper zur Lindenstraße hin angeordnet.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume fand mit Teilungserklärung vom 5. Oktober 1977 statt.

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 sowie das Teileigentum an der Garage wiesen am Tage der Ortsbegehung einen gepflegten Unterhaltungszustand auf. Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite konnten sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Bereich des Sondereigentums nicht festgestellt werden.

Es wurden laufende Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Bereich des Sondereigentums durchgeführt.

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 6.5) 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 Erkrath; Stadtteil Hochdahl
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 200 m zum S-Bahnhaltepunkt Hochdahl-Milrath ca. 850 m zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-West) ca. 2,4 km zum Autobahnkreuz Hilden A 46 / A 3 ca. 5,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Erkrath (Hochdahler Markt) ca. 1,8 km zum Zentrum von Mettmann ca. 8,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 19,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 17,5 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	leicht unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Hanglage; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Fernwärme, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III 8 A vom 22. Juni 1973. <u>Ausweisungen:</u> Terrassenhäuser WR – reines Wohngebiet IV – viergeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise GRZ 0,8 – Grundflächenzahl von 0,8 GFZ 1,0 – Geschossflächenzahl von 1,0 FD – Flachdach
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist 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. 1978 (gemäß Schlussabnahmebescheinigung)
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	4
Unterkellert	./.
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum und Teileigentum an einer Garage in Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	Stahlbeton und Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdächer, Stahlbeton
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Fassaden	Putz sowie Wärmedämmverbundsystem, gestrichen
Besondere Bauteile	Terrassen, rückwärtig

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen	
Fenster	Aluminium isolierverglast	
Innentüren	Stahlzargen teils mit Oberlichtern mit glatt abgesperrten Holztürblättern	
Oberböden	Wohnung gesamt:	Fliesen
	Terrassen:	Betonsteinplatten
Wandfliesen	Bad:	türhoch bis raumhoch
Sanitäre Installationen	Bad:	Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	über Fernwärme	
Warmwasserbereitung	über Fernwärme, vermutlich mittels Wärmetauscher	
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Rückwärtige Hausgärten gärtnerisch angelegt; Grundstückseinfriedung durch Holzzaunelemente	

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
3. OG, rechts	(alle Maße gemäß einem Aufmaß in der Örtlichkeit)				
Wohnung Nr. 14	Diele	4,11 m x -1,76 m	2,51 m x 1,28 m	= 8,06 m ²	
	Wohnen / Essen	4,11 m x -1,30 m	9,93 m x 1,39 m	= 39,01 m ²	
	Arbeiten	2,49 m x	2,40 m	= 5,98 m ²	
	Schlafen 1 (Kind)	4,78 m x	3,30 m	= 15,77 m ²	
	Flur	1,55 m x	1,72 m	= 2,67 m ²	
	Schlafen 2 (Eltern)	2,88 m x	5,22 m	= 15,03 m ²	
	Bad	1,72 m x -0,44 m	3,62 m x 0,77 m	= 5,89 m ²	
	Küche	2,25 m x	3,66 m	= 8,24 m ²	
	Kammer	1,30 m x	0,94 m	= 1,22 m ²	
	Terrasse 1	4,38 m x	3,30 m		
		4			
		-1,50 m x	1,25 m	= 1,74 m ²	
	Terrasse 2	4,42 m x	3,39 m	= 3,75 m ²	
		4			
					107,36 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 Bodewert 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 statistische Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann für Wohnungseigentum in Erkrath.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für das zu bewertende Flurstück, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: 490,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
 Anzahl Geschosse: 3 - 8
 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

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 m²	Gesamtwert
268	2.730 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	490,00 €	1.337.700,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum

Nr. 14 des Aufteilungsplanes

$$\frac{4.093}{100.000} \times 1.337.700,00 \text{ €} = 54.752,06 \text{ €}$$

Bodenwert des Miteigentumsanteils an der Garage

Nr. G 9 des Aufteilungsplanes

$$\frac{1.225}{100.000} \times 1.337.700,00 \text{ €} = 16.386,83 \text{ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT - Wohnungseigentum -

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

Abschlag für Großwohnungen (101 bis 115 m²) 3%

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Wohnung Nr. 14	107,36 m ²	à	8,00 €	=	858,88 €	
Jahresrohertrag			12	x	858,88 €	10.306,56 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung					420,00 €	
Mietausfallwagnis		2,0 %			206,13 €	
Instandhaltungskosten/m ²		13,80 €				
Instandhaltungskosten gesamt bei gesamt	107,36 m ²	»			<u>1.481,57 €</u>	
					2.107,70 €	<u>-2.107,70 €</u>
Jahresreinertrag						8.198,86 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	54.752,06 €	<u>-1.095,04 €</u>
Nettoertrag des Gebäudeanteils				7.103,82 €

Baujahr (modifiziert)	1980	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	45	Jahre

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

Jahre: 35 Faktor: 24,9986

Gebäudeertragswert	177.585,55 €
Bodenwert	<u>54.752,06 €</u>
Ertragswert, vorläufig	232.337,61 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 % Prozentpunkten aus. Für vermietetes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,7 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,2 % Prozentpunkten ausgewiesen.

Der Wertschätzung wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zugrunde gelegt.

6.3 ERTRAGSWERT - Teileigentum Garage-

derzeit gezahlte Miete:

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Eigennutzung

50,00 €

Garage Nr. G 9	1	x	50,00 €	=	<u>50,00 €</u>	
Jahresrohertrag			12	x	50,00 €	600,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten			46,00 €	
Mietausfallwagnis	2,0 %		12,00 €	
Instandhaltungskosten			<u>104,00 €</u>	
			162,00 €	<u>-162,00 €</u>
Jahresreinertrag				438,00 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	16.386,83 €	<u>-327,74 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

110,26 €

Baujahr (modifiziert)	1980	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	45	Jahre

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

Jahre:	35	Faktor:	24,9986
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	2.756,35 €
Bodenwert	<u>16.386,83 €</u>
Ertragswert, vorläufig	19.143,18 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Die Garage wird im Zusammenhang mit der Wohnung Nr. 14 genutzt. Der Wertschätzung wird insofern der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt, wie er für das selbstgenutzte Wohnungseigentum angewandt wird, hier 2,0 %.

6.4 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 keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht:

6.5 STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Durchschnittspreise für frei finanziertes Wohnungseigentum, abgeleitet aus Kauffällen im Jahr 2024, 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 - Erkrath

Baujahr:	1975 - 1994		
Wohnfläche in m²:	> 80 m²		
	Min	Mittel	Max
Kaufpreise in €/m² :	1.460,00	2.510,00	3.790,00

Für Garagen im Weiterverkauf (Teileigentum) wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Erkrath ein Mittelwert von 16.000 € angegeben.

7 AUSWERTUNG

A) Wohnung Nr. 14	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	232.337,61 €	0,00 €	232.337,61 €
B) Garage Nr. G 9	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	19.143,18 €	0,00 €	19.143,18 €

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

Die Einzelwerte werden geschätzt auf:

Wohnungseigentum Nr. 14	232.000,00 €
Garage Nr. G 9	19.000,00 €
gesamt	251.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

251.000,00 €

(in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausend 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 05. Juni 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 (WoFIV) 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.

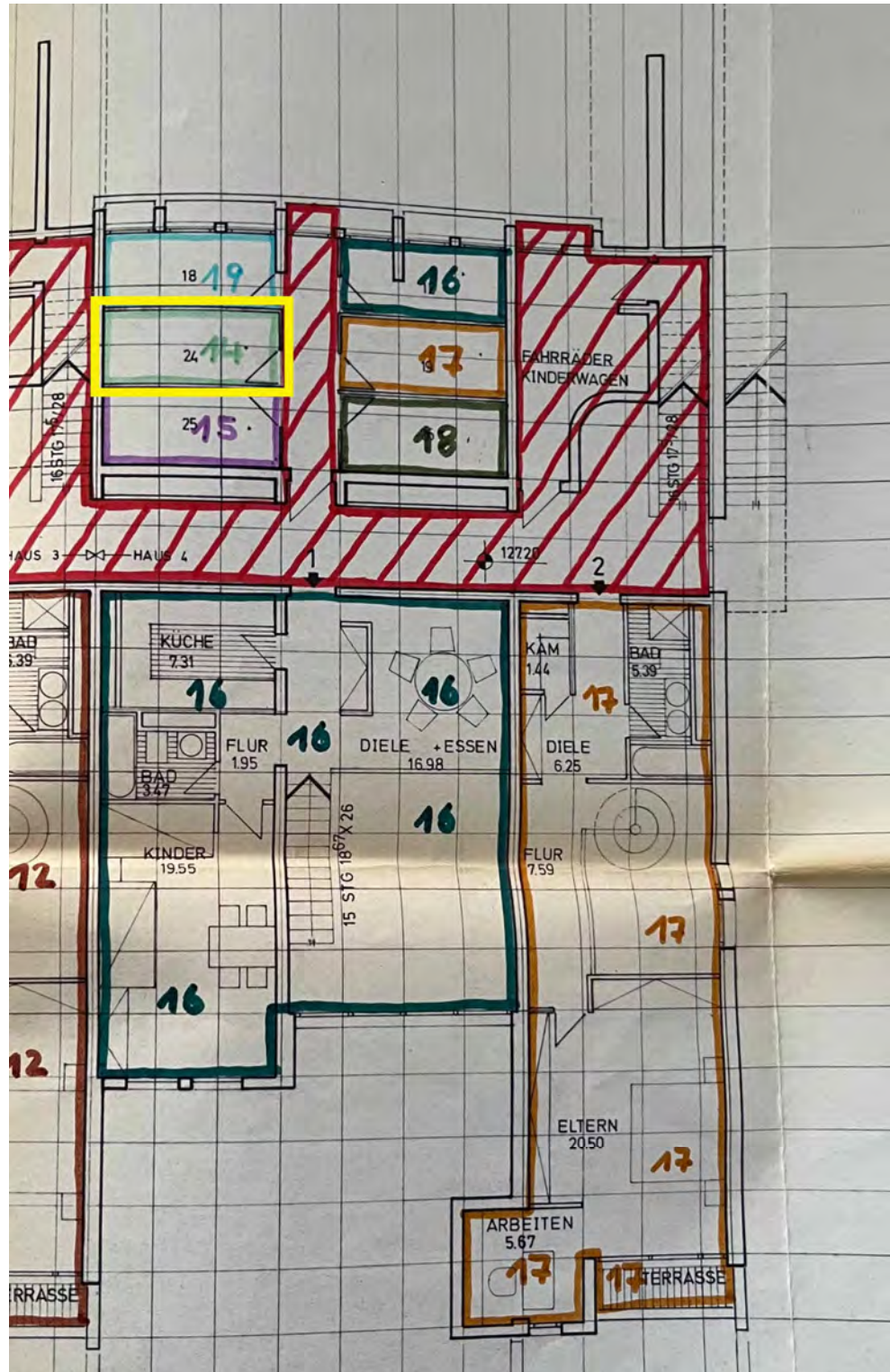
Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung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

9 OBJEKTFOTOS

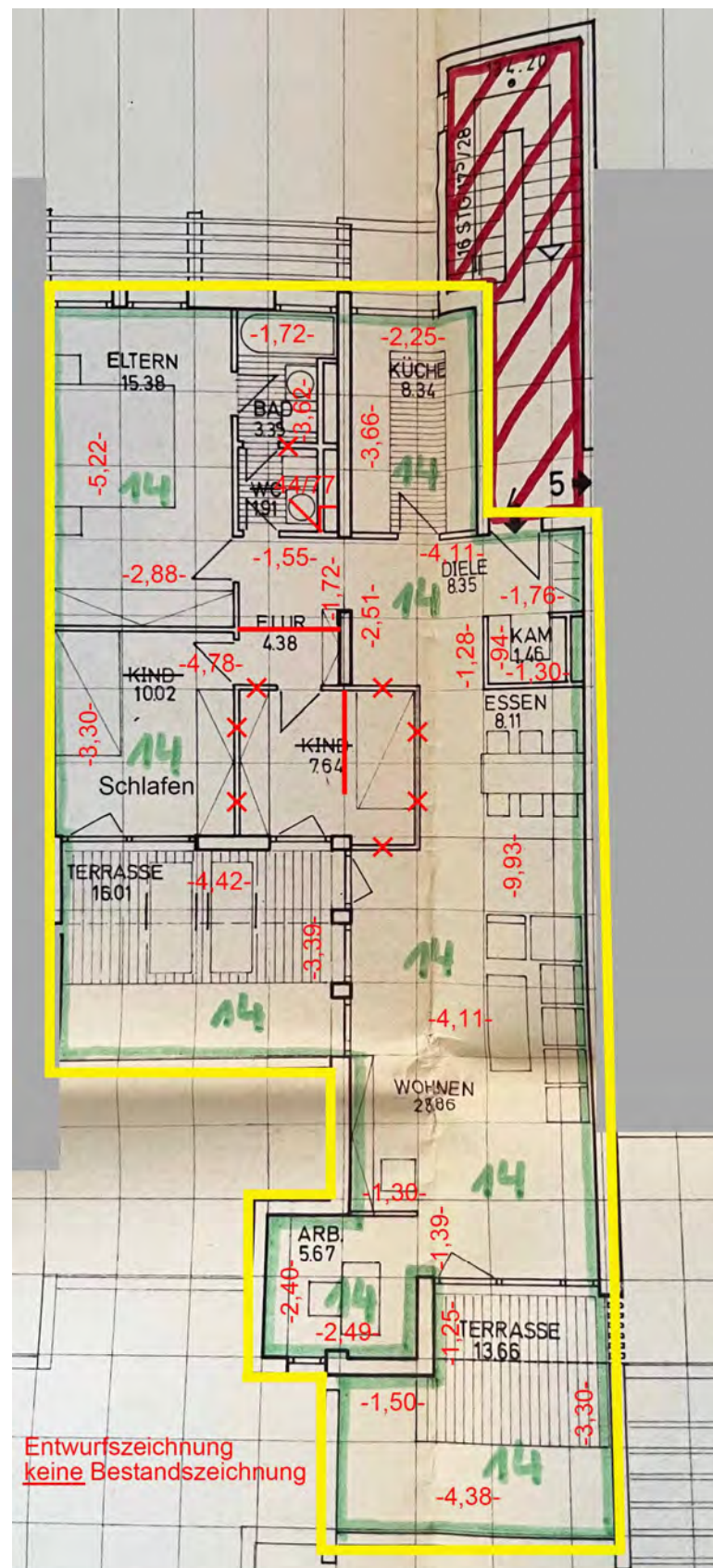


10 ANLAGEN

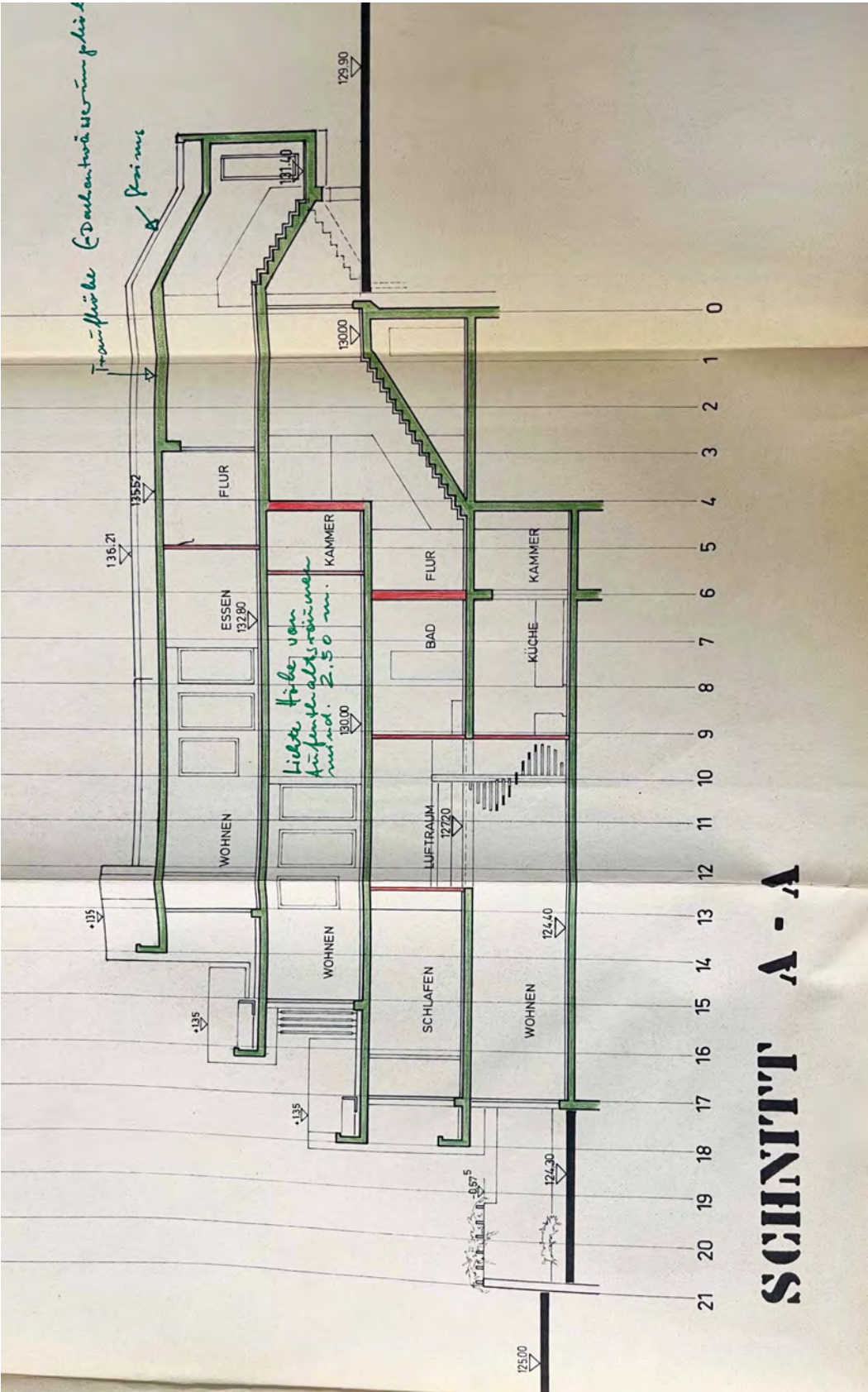
(alle Bauzeichnungen werden unmaßstäblich dargestellt)



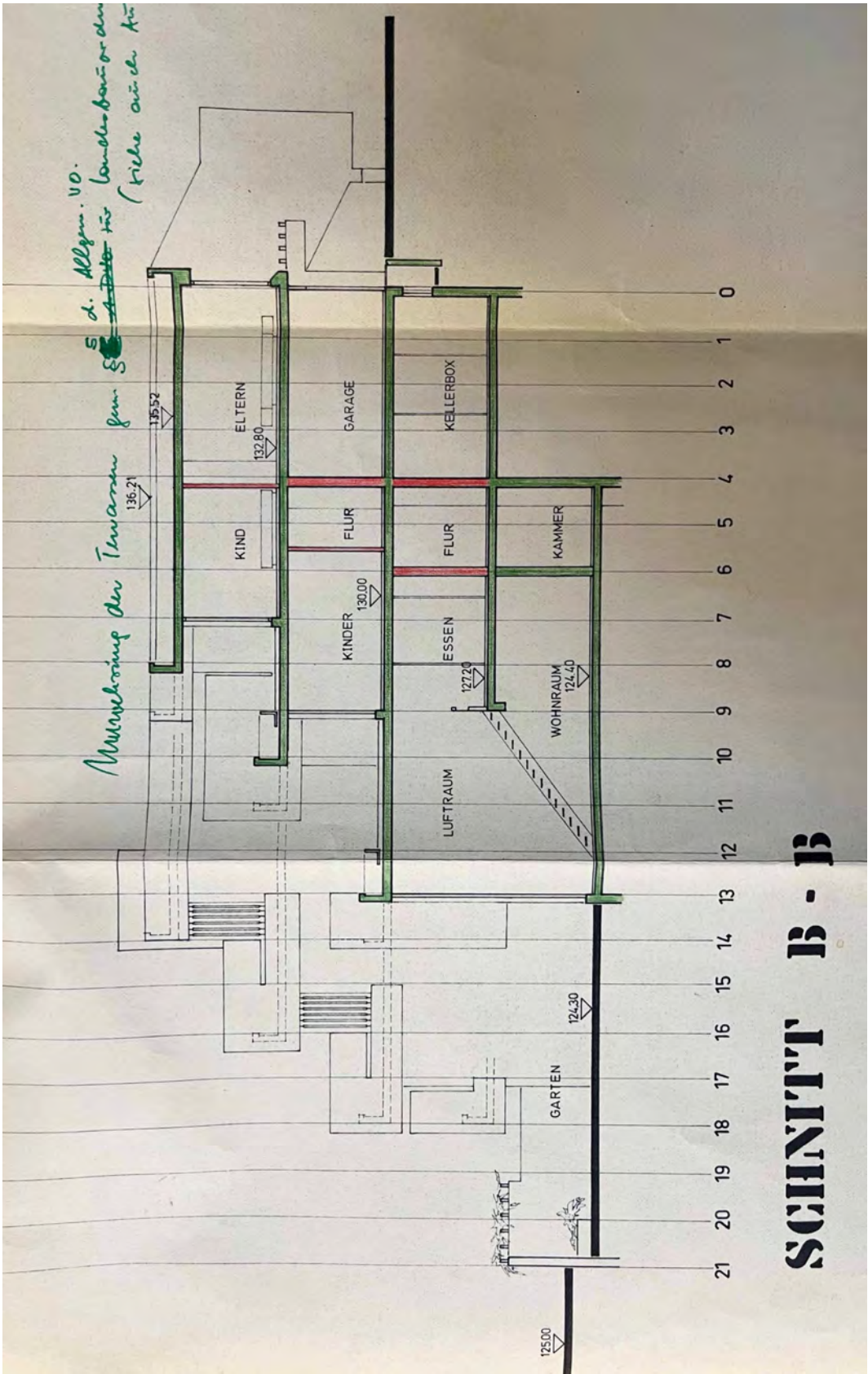
Grundriss Kellergeschoss
gemäß Aufteilungsplan



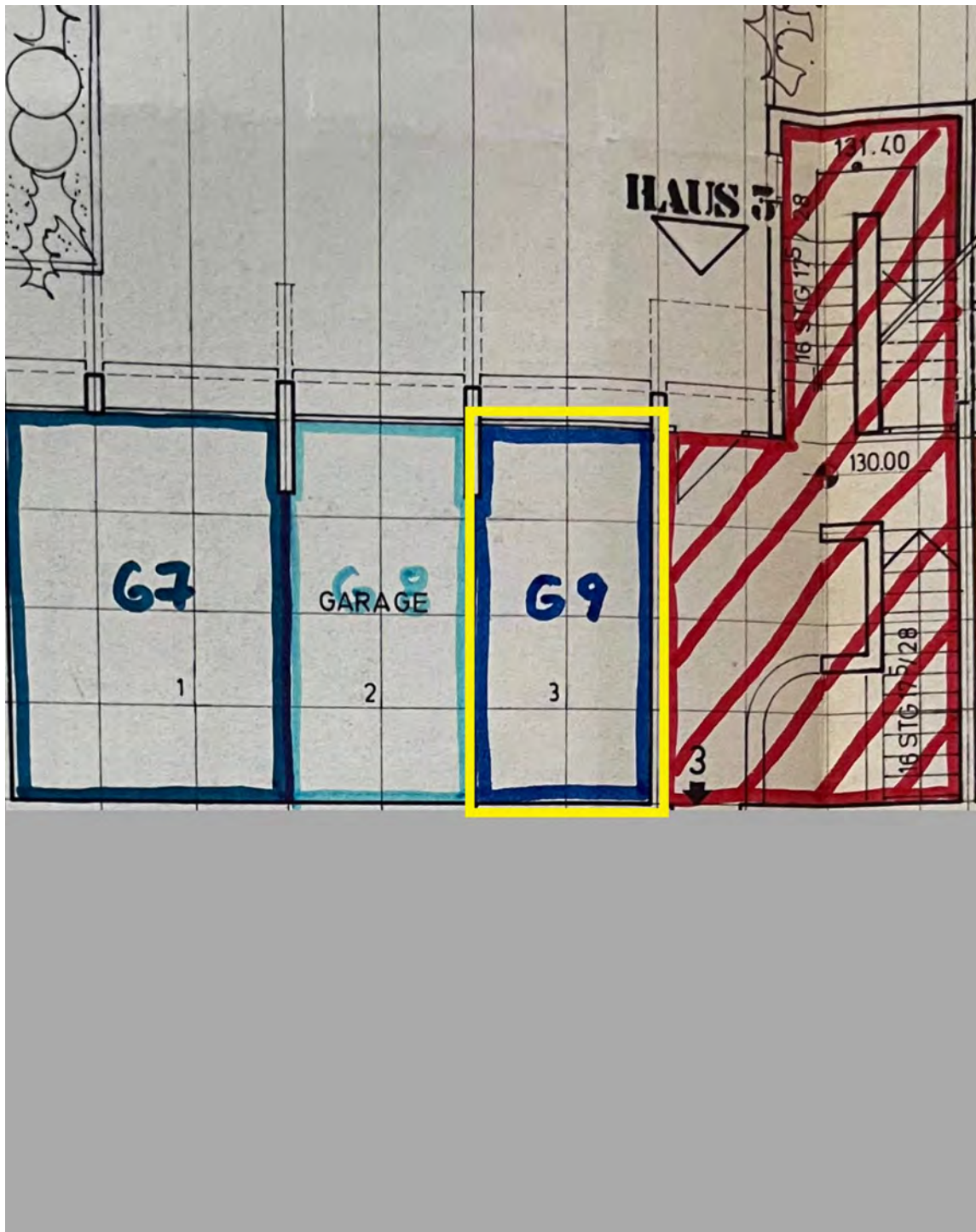
Teilgrundriss 4. Geschossebene
gemäß Aufteilungsplan



Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt



**Grundriss Garage G 9
gemäß Aufteilungsplan**