

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 2. Obergeschoss und
Dachgeschoss rechts,
in einem Mehrfamilienhaus
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes

**sowie Sondernutzungsrecht an einer Garage
mit der Bezeichnung S2**

Moselstraße 17
40822 Mettmann



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 024/24

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	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
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	7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	8
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	8
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	19
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
6.4	VERGLEICHSWERTE	21
7	AUSWERTUNG	22
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23
9	OBJEKTFOTOS	25
10	ANLAGEN	29

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

**Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss rechts,
in einem Mehrfamilienhaus
nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes

**sowie Sondernutzungsrecht an einer Garage
mit der Bezeichnung S2**

Moselstraße 17
40822 Mettmann

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Mettmann

Flur: 17

Flurstück: 2038

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mettmann

Grundbuch von: Mettmann

Blatt: 7996

Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 1, zu 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Moselstraße 17

Miteigentumsanteil: 186 / 1.000

Grundstücksgröße: 1.150 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 13.01.2025 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 18. März 2025, ab 10 ⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. der Miteigentümer
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Das Wohnungseigentum konnte vollumfänglich begangen werden. Nicht begangen werden konnte die Garage, an der ein Sondernutzungsrecht besteht.

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 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 durch den Architekten Dipl.- Ing. Kuno Kresse, Haan
- g) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)
- i) Wohnflächenangabe aus der Anlage zur Teilungserklärung
- j) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mettmann (Bebauungsplan)
- k) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Einblick in die Bewilligungen vom 16. Januar 1990 und 2. Februar 1990
- n) Einblick in die Bewilligung vom 30. Juni 1990 hinsichtlich der Sondernutzungsregelung zur Zuordnung der Garage
- o) amtlicher Lageplan
- p) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	2. Obergeschoss und Dachgeschoss, rechts (von der Hauseingangsseite aus gesehen)
Mieter / Nutzer:	Eigennutzung durch den Miteigentümer
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Von wem die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - WEG) gegenwärtig ausgeübt wird, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Insofern liegen dem Unterzeichner auch keine Informationen zu Hausgeldzahlungen, möglichen Hausgeldaußenständen oder Erhaltungsrücklagen vor.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Kreisstadt Mettmann, Untere Bauaufsichtsbehörde.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Kreisstadt Mettmann, Dezernat 3, Planung, Bau, Betrieb.

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 Kreisstadt Mettmann, Dezernat 4 – Bildung, Jugend und Soziales

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

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

1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage:	2. Obergeschoss und Dachgeschoss, rechts (vom Hauseingang aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	6
Raumprogramm:	<u>2. Obergeschoss</u>
- gemäß Örtlichkeit -	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, WC, Flur, Diele, Loggia
	<u>Dachgeschoss</u>
	Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon
	Kellerraum im Kellergeschoss
	und
	Sondernutzungsrecht an der mit S 2 bezeichneten Garage (neben dem Wohnhaus)
Wohnfläche,	
gemäß Anlage zur Teilungserklärung:	122,00 m ²
gemäß einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit:	129,11 m ² *

* Dem Wertgutachten wird die selbst ermittelte Wohnfläche zugrunde gelegt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil einer dreigeschossigen Wohnbebauung bestehend aus sieben Wohneinheiten, zwei Teileigentumen an Garagen und zwei Sondernutzungsrechten an Garagen. Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, in konventioneller Massivbauweise ca. 1965 errichtet. Die Doppelgarage wurde ca. 1966, ebenfalls in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 16. Januar 1990.

Es wurden Sondernutzungsrechte an der Doppelgarage begründet. Mit Bewilligung vom 30. Juni 1990 wurde dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 6 das Sondernutzungsrecht an der Garage S2 eingeräumt.

Zu den Grundrissen in der Örtlichkeit

Von den in der Hausakte der Bauverwaltung vorgefundenen Genehmigungsplänen sowie von der Darstellung in der Abgeschlossenheitsbescheinigung weicht der in der Örtlichkeit vorhandene Grundriss des Wohnhauses im Dachgeschoss insoweit ab, als das Bad in den Dachraum hinein vergrößert wurde und aus einem Teil des ehemaligen Dachraumes ein zusätzliches Zimmer (Hauswirtschaftsraum) geschaffen wurde.

Eine Baugenehmigung für die baulichen Veränderungen konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden.

Da die Grundrissveränderungen innerhalb des Wohnungseigentums vorgenommen wurden und diese somit vermutlich eine eher untergeordnete bauordnungsrechtliche Relevanz haben, werden nachstehend lediglich die Schätzkosten für eine nachträgliche Legalisierung in Ansatz gebracht (vergl. Gliederungspunkt 6.3 / Zu- und Abschläge).

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 wies am Tage der Ortsbegehung einen gepflegten, dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Bereich des Sondereigentums konnten keine sichtbaren Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite festgestellt werden.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen überwiegend noch der Errichtungszeit, Mitte der 1960er Jahre.

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	Kreis Mettmann, Kreisstadt Mettmann Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden
Verkehrslage *	nächsten Linienbushaltestelle unmittelbar vor dem Haus zum S-Bahnhaltepunkt Mettmann, Zentrum ca. 1,6 km zum Autobahnanschluss A 3 (Mettmann) ca. 6,0 km zum Autobahndreieck Ratingen-Ost A3 / A44 ca. 10,0 km zum Autobahnkreuz Hilden A3 / A46 ca. 8,8 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Einkaufszentrum von Mettmann ca. 1,2 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 16,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 18,0 km zum Zentrum von Solingen ca. 17,0 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Hanglage; unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Am Schlagbaum“ <u>Ausweisungen:</u> WA – allgemeines Wohngebiet Z 3 – Zahl der Vollgeschosse = 3 GFZ 0,9 – Geschossflächenzahl von 0,9
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. 1965
Umbau/Anbau	ca. 1966 Errichtung einer Doppelgarage
Vollgeschosse	3
Unterkellerung	zu 100 %
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	vermutlich zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen; Garage vermutlich bituminös
Treppen	Treppenhaus: Stahlbeton mit Werksteinbelag Innerhalb des Wohnungseigentums: Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Fassaden	Verblendstein; freie Giebelwand mit Wandbekleidungsplatten
Besondere Bauteile	Loggien, Balkone

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen	
Fenster	Kunststoff isolierverglast; Dachflächenfenster Holz, isolierverglast; Treppenhaus Glasbausteine	
Innentüren	Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; eine Glasschiebetüre	
Oberböden	<u>2. OG</u> Flur, Küche, WC:	Fliesen
	Loggia:	WPC -Terrassendielen
	sonst:	Parkett
	<u>DG</u> Bad, Hauswirtschaftsraum:	Fliesen
	Balkon:	WPC -Terrassendielen
	sonst:	Parkett
Wandfliesen	<u>2. OG</u> Küche:	Fliesenspiegel
	WC:	türhoch
	<u>DG</u> Bad:	drempelhoch bis raumhoch
Sanitäre Installationen	<u>2. OG</u> WC:	Waschbecken, WC
	<u>DG</u> Bad:	Badewanne (freistehend), Dusche, 2 Waschtische, WC
	Hauswirtschaftsraum:	Waschmaschinenanschluss
Heizung	über Zentralheizung, Öl-gefeuert	
Warmwasserbereitung	über Elektro-Durchlauferhitzer	
Außenanlagen	Hauszuwegung und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt; Rasenfläche; Baum- und Strauchbestand	

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
Wohnung Nr. 6					
2. OG, rechts					
	Diele	2,97 m	x 2,78 m		
		0,78 m	x 1,35 m		
	abzgl. Treppe	-0,78 m	x 2,54 m	= 7,33 m ²	
	Flur (inkl. Schrank)	1,64 m	x 1,64 m	= 2,69 m ²	
	Wohnen	4,83 m	x 6,03 m		
		-0,57 m	x 1,04 m	= 28,53 m ²	
	Schlafen	3,46 m	x 3,65 m	= 12,63 m ²	
	Küche	2,94 m	x 2,48 m	= 7,29 m ²	
	WC	1,62 m	x 1,62 m	= 2,62 m ²	
	Loggia	4,78 m	x 1,75 m	= 2,09 m ²	
		4			63,18 m²
DG, rechts					
	Flur	2,65 m	x 2,76 m		
		2,10 m	x 1,02 m		
	abzgl. Treppe	-0,80 m	x 1,46 m	= 8,29 m ²	
	Schlafzimmer	4,84 m	x 4,54 m		
		-0,50 m	x 0,45 m	= 21,75 m ²	
	Kinderzimmer	3,56 m	x 4,29 m		
		-0,74 m	x 1,33 m	= 14,29 m ²	
	Abstellraum	0,74 m	x 1,34 m	= 0,99 m ²	
	Hauswirtschaftsraum	2,62 m	x 2,41 m		
	(eingeschränkte Raumhöhe)	-2,62 m	x 0,62 m		
		-2,62 m	x 1,24 m	= 3,07 m ²	
		2			
	Bad	3,76 m	x 4,84 m		
		-2,07 m	x 1,17 m		
		-3,76 m	x 1,89 m	= 12,22 m ²	
		2			
	Balkon	8,00 m	x 2,66 m	= 5,32 m ²	
		4			65,93 m²
					129,11 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 Mettmann.

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: 520,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
 Anzahl Geschosse: 3
 Grundstücksgroße: 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
2038	1.150 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	520,00 €	598.000,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum Nr. 6 des Aufteilungsplanes

$$\frac{186}{1.000} \times 598.000,00 \text{ €} = 111.228,00 \text{ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

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

Baujahr 1961 - 1976, normale/mittlere Wohnlage 6,22 - 7,60 €/m²

Korrektur für Großwohnungen (116 - 130 m²) -5%

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

2. OG/DG, Wohnung Nr. 6	129,11 m ²	à	7,20 €	=	929,59 €	
Garage Sondernutzungsrecht S2	1	à	50,00 €	=	50,00 €	
Jahresrohertrag		12	x		979,59 €	11.755,08 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung inkl. Garage					420,00 €	
Mietausfallwagnis		2,0 %			235,10 €	
Instandhaltungskosten Garage					104,00 €	
Instandhaltungskosten/m ²		13,80 €				
Instandhaltungskosten bei gesamt	129,11 m ²	»			1.781,72 €	
					2.540,82 €	-2.540,82 €
Jahresreinertrag						9.214,26 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	111.228,00 €	-2.224,56 €
---	-------	-------------------	--------------	-------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils 6.989,70 €

Baujahr (modifiziert)	1972	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	53	Jahre

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

Jahre: 27 Faktor: 20,7069

Gebäudeertragswert	144.735,02 €
Bodenwert	111.228,00 €
Ertragswert, vorläufig	255.963,02 €

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 des Objekts im Stadtgebiet, ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zugrunde gelegt.

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. 6

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1972	80	53	27	66,25%

Bauschäden, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum (vergl. 2.2)

<u>186</u>	x	0,00 €			0,00 €
1.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>186</u>	x	0,00 €	0,00 €	x	33,75%	0,00 €
1.000						

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²		€/ m ²		anrechenbar in %	
129,11	x	0,00 €	x	33,75%	0,00 €

Besondere Aufwendungen am Sondereigentum

Bauordnungsrechtliche Legalisierungen (vergl. Gliederungspunkt 2.1)

geschätzt rund:

2.000,00 €

objektspezifische Merkmale gesamt

2.000,00 €

6.4 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 - Mettmann

Baujahr:	1950 - 1974		
Wohnfläche in m²:	> 80 m²		
	Min	Mittel	Max
Kaufpreise in €/m² :	1.150,00	1.820,00	3.160,00

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	255.963,02 €	-2.000,00 €	253.963,02 €

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 des Wohnungseigentums inklusive der Garage wird geschätzt auf rund:

254.000,00 €

(in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend 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 25. Juli 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



OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

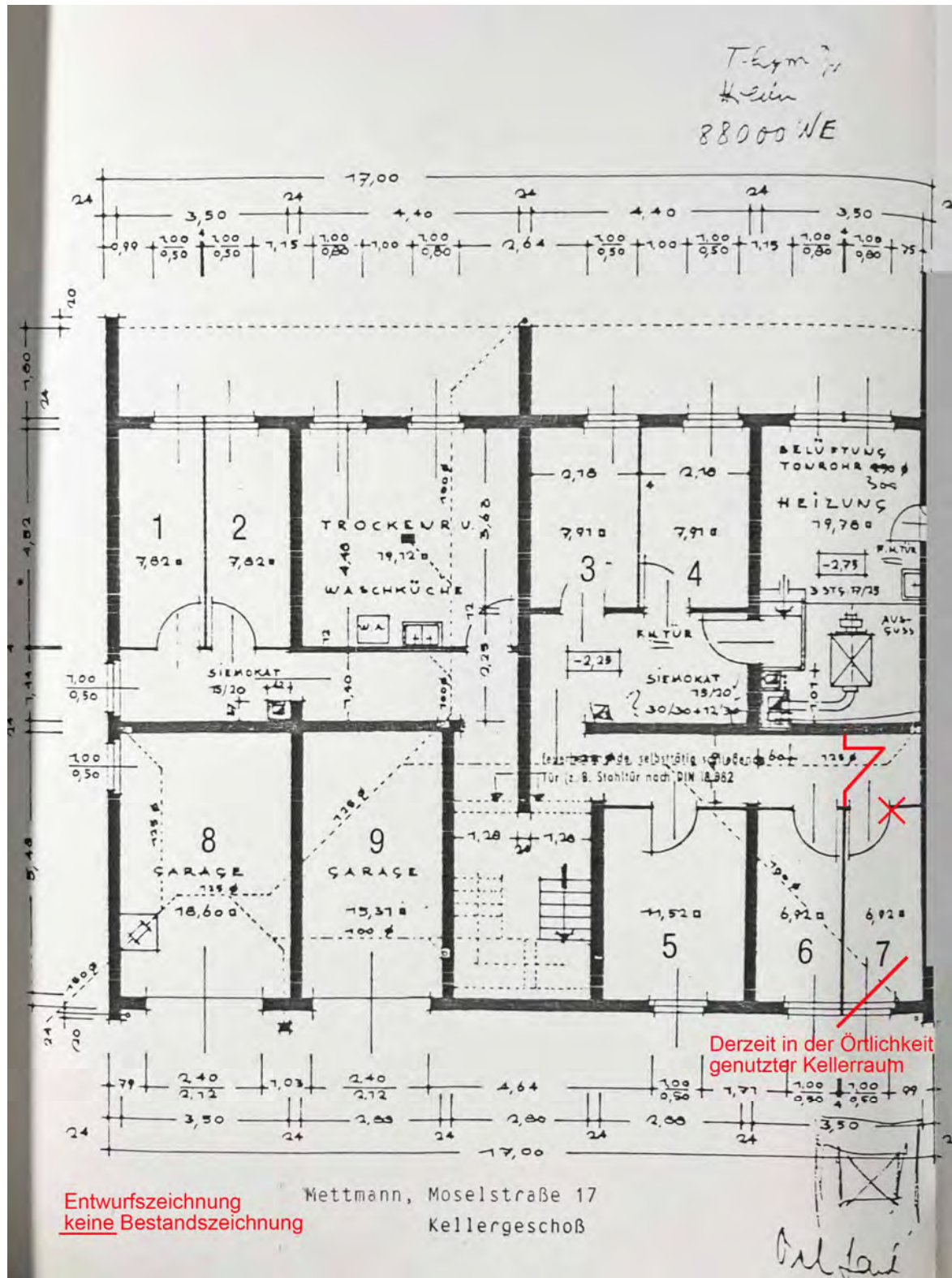


OBJEKTFOTOS

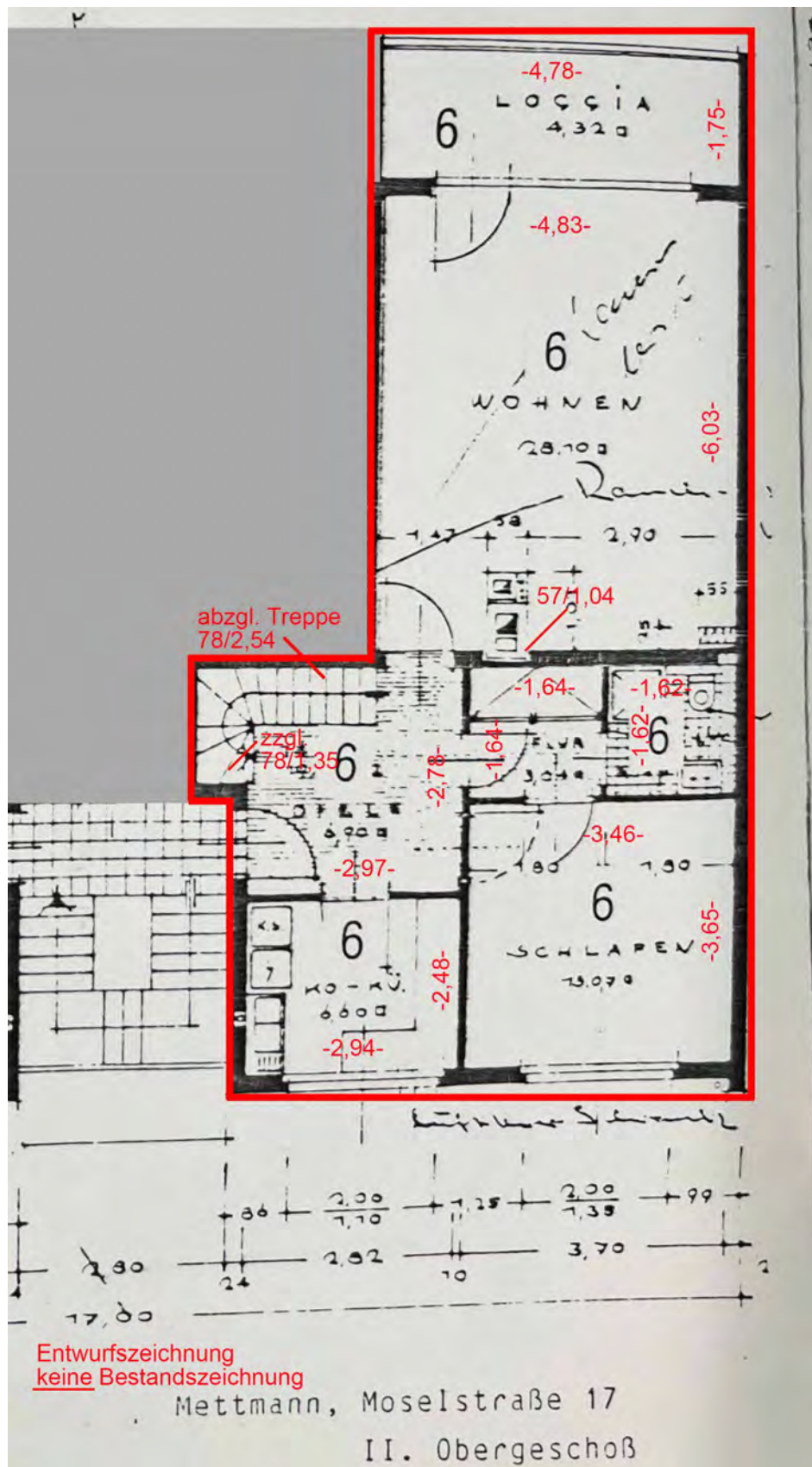


10 ANLAGEN

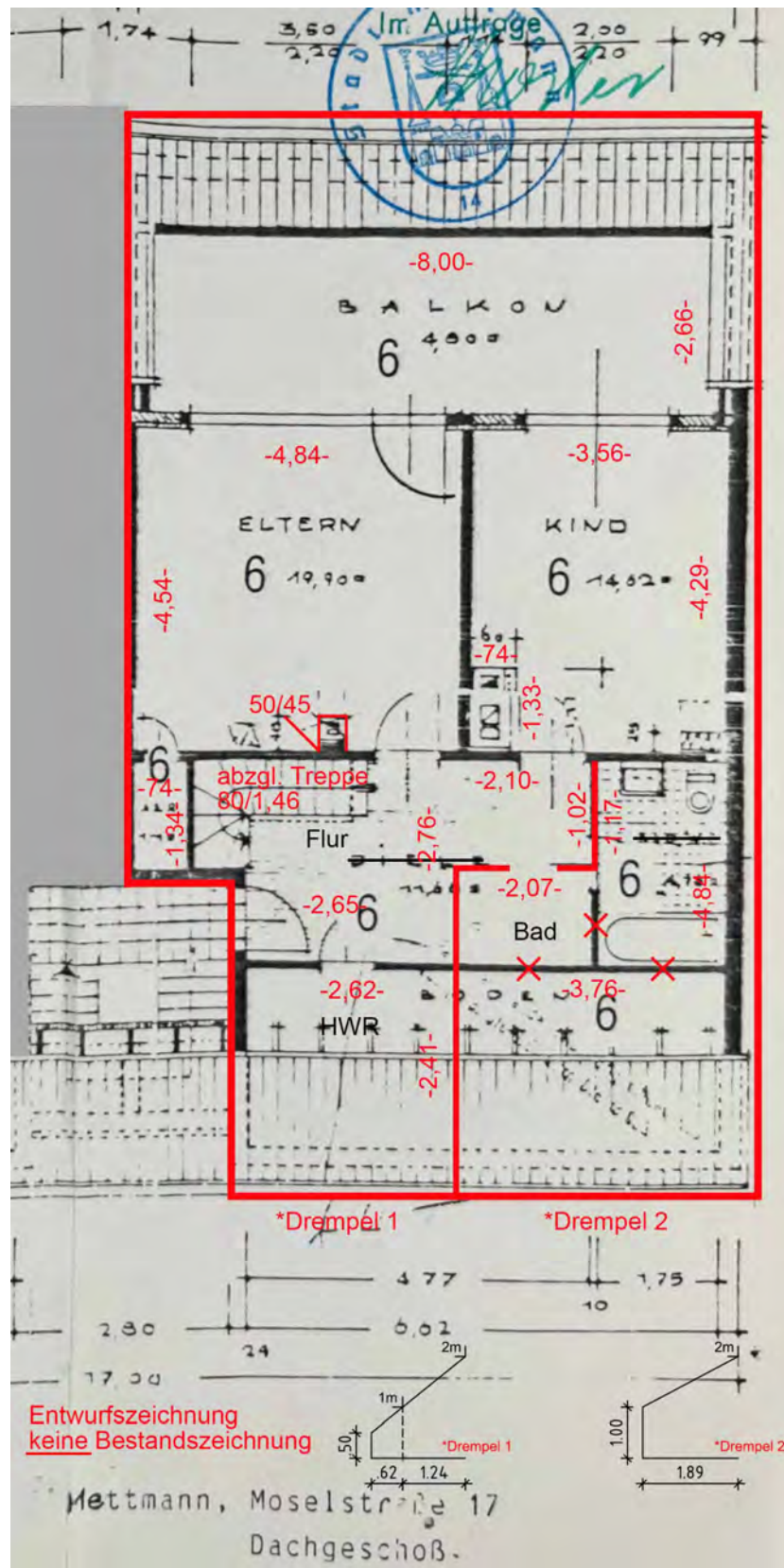
(alle Bauzeichnungen werden unmaßstäblich dargestellt)



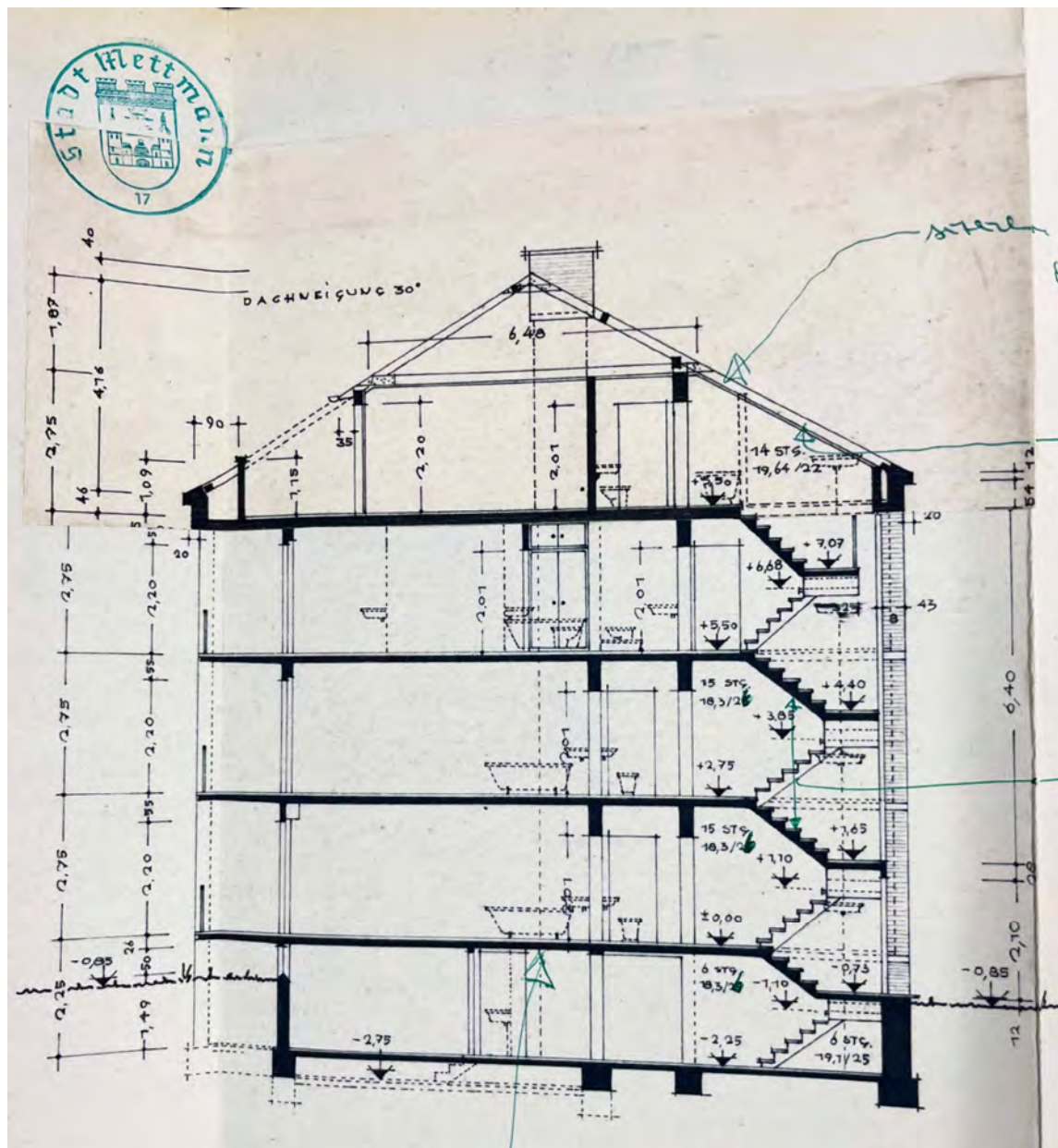
Grundriss Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss 2. Obergeschoss
gemäß Aufteilungsplan



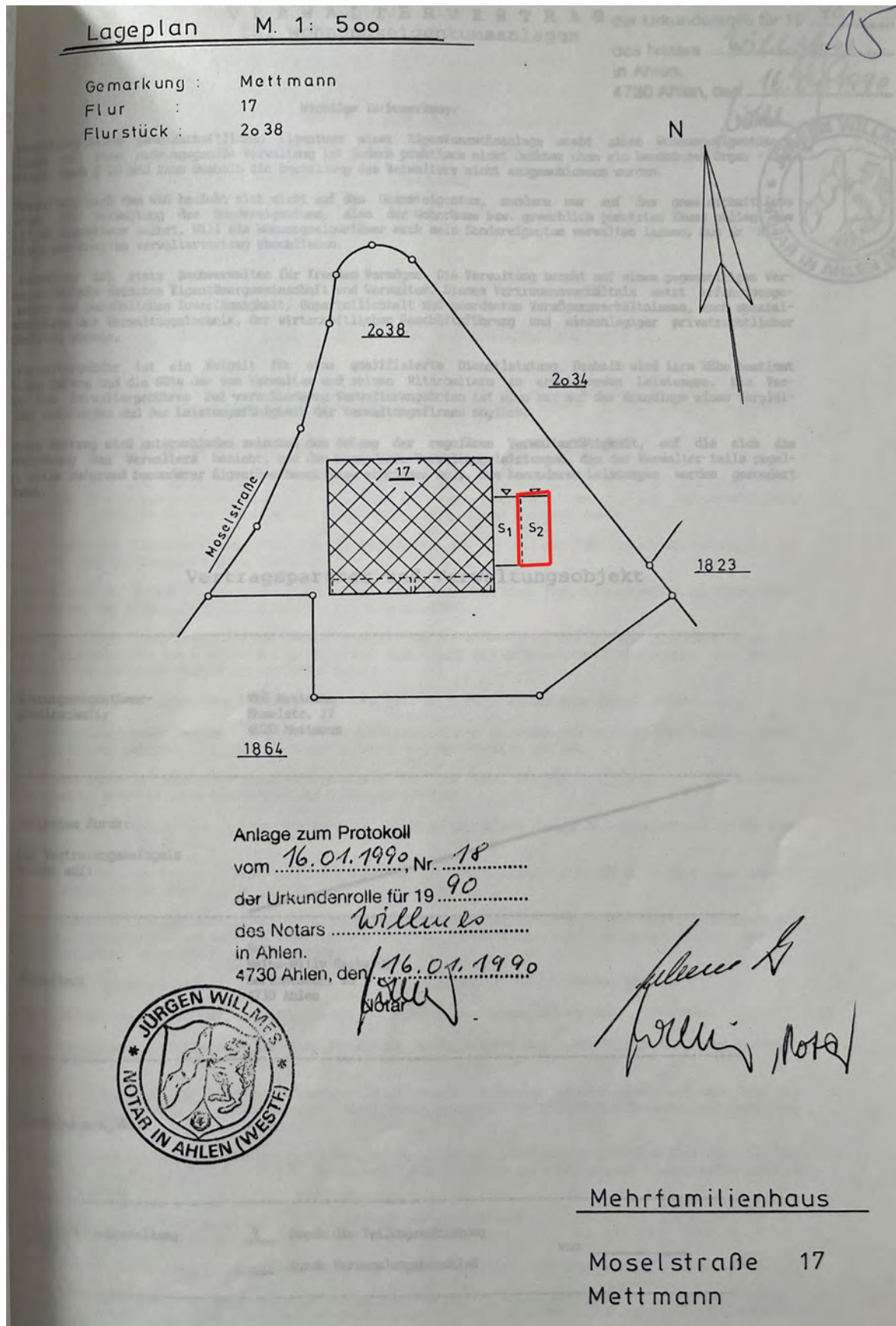
Teilgrundriss Dachgeschoss
gemäß Aufteilungsplan

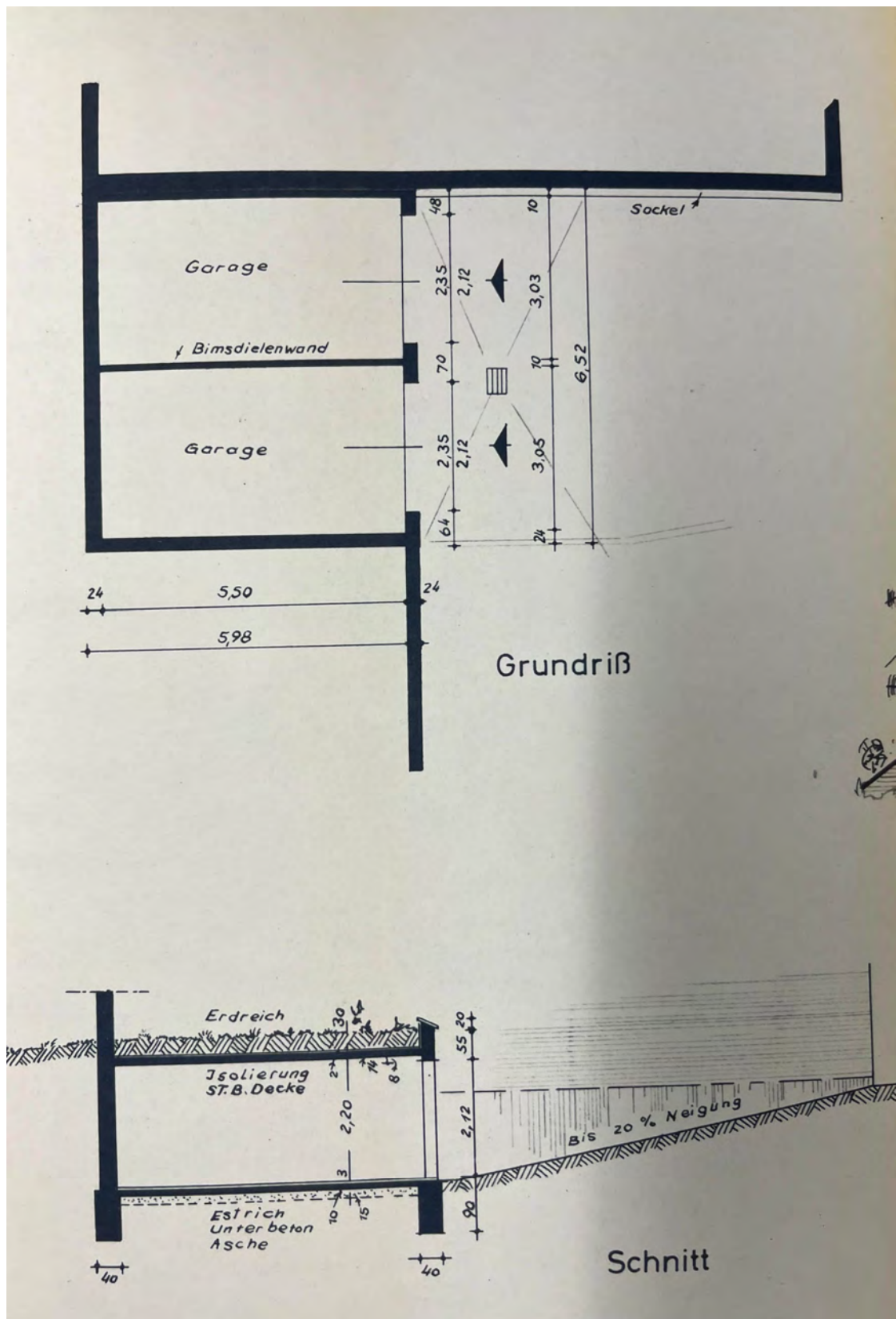


Gebäudeschnitt gemäß Aufteilungsplan

Auszüge aus der Teilungserklärung

[illegible]





**Grundriss / Schnitt Garage
aus der Hausakte der Bauverwaltung**