

Gereon Leuz

Von der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 17.09.2019

Az.: 2019-1173

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Fotos, Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Remscheid einsehen.

W E R T G U T A C H T E N

über die Eigentumswohnung Nr. 1
in

42853 Remscheid, Alleestr. 57



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Grundstücksgestaltung	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.3	Außenanlagen	13
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.5	Allgemeinbeurteilung.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.5	Vergleichswertverfahren	19
5	Verkehrswert.....	20
6	Wertminderung durch das Wohnungsrecht	21
6.1	Ertragswertberechnung.....	21
6.2	Verkehrswert des belasteten Grundstücks/Wertminderung	22
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	24
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
8	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	42853 Remscheid, Alleestr. 57
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 27381, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 62 (605 m ²)

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Alleestr. 119 42853 Remscheid
Aktenzeichen des Gerichts:	011 K 003/19
Wertermittlungstichtag:	05.09.2019
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2019
Eigentümer:	Name hier nicht abgedruckt
Mieter:	Es konnte nicht geklärt werden, ob die Wohnung bewohnt/vermietet ist oder leer steht.
WEG-Verwalter:	Ein WEG-Verwalter konnte nicht ermittelt werden. Die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hierzu beim Eigentümer blieb unbeantwortet. Gemäß Teilungserklärung/Anlage Gemeinschaftsordnung vom 18.03.2018, UR.-NR. 271/2018 des Notars Dr. Stefan Meyer/Wermelskirchen wurde kein Verwalter bestellt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der Wohnung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.06.2019
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Überprüfen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der (Wohn- und Nutzflächen)
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholen einer Baulastenauskunft
- Einholen einer Bodenrichtwertauskunft und einer Immobilienrichtwertauskunft beim Gutachterausschuss der Stadt Remscheid
- Einholen einer Auskunft beim Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid
- Auskunft zu Gewerbebetrieben
- Auskunft zur Wohnungsbindung
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Nutzer oder dem Eigentümer der zu bewertenden Eigentumswohnung einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 15.08.2019 wurde daher das Gutachten auf Grundlage eines am 05.09.2019 durchgeführten Ortsbesichtigungstermins nach dem vor Ort gewonnenen äußeren Erscheinungsbild gefertigt.

In diesem Wertgutachten wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet. Hierauf stellen auch die Wertansätze im Ertragswert- und Vergleichswertverfahren ab. Da jedoch nicht gesagt werden kann in welchem Zustand sich die Wohnung tatsächlich befindet, wird ein Risikoabschlag für eventuell notwendige Renovierungsarbeiten vorgenommen. Dieser Risikoabschlag beläuft sich der Höhe nach auf 10 % des ermittelten vorläufigen Ertrags- bzw. Vergleichswertes.

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen. Der Betrag der Wertminderung durch das Recht wird im Gutachten gesondert ausgewiesen (vgl. Ziffer 6 des Gutachtens).

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl: Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

Überörtliche Anbindung: nächstgelegene größere Städte:
(vgl. Anlage 1) Düsseldorf, Wuppertal, Solingen, Köln

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A1 – Anschlussstelle Remscheid

Bundesstraßen:
B 51, B 229, B 237

Bahnhof:
Hauptbahnhof Remscheid

Flughafen:
Düsseldorf, Köln

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)

- Remscheid-Zentrum, in der Fußgängerzone (Alleestraße) gelegen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
- mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend geschlossene, 3-5-geschossige Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung

Beeinträchtigungen: Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie: leichte Hanglage, nach Südosten abfallend

2.2 Grundstücksgestaltung

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 12,30 m
- mittlere Tiefe: ca. 49 m
- annähernd rechteckige, längliche Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Fußgängerzone

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Gehwege/Fahrbahn aus Betonsteinpflaster
- Fußgängerzone
- Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- mehrseitige Grenzbebauung
- rückwärtige Einfriedung mit Grenzmauer

Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid vom 01.07.2019 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertrags- und Vergleichswertermittlung ab.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.06.2019 vor. Hiernach

bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 27381 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für (Name hier nicht abgedruckt), geboren am xx.xx.xxxx. Bezug: Bewilligung vom 27.05.2015 (UR-Nr. 840/2015, Notar Andreas Schmitz-Vornmoor, Remscheid). Eingetragen am 16.06.2015 in Blatt 1166 und hierher übertragen am 11.04.2018.
- lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 003/19). Eingetragen am 07.03.2019.

Anmerkung:

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen (vgl. Ziffer 6 des Gutachtens). Der Betrag der Wertminderung durch das Recht wird im Gutachten gesondert ausgewiesen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Wohnungsbindung:

Wohnungsbindung besteht nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht gemäß einer am 28.06.2019 durchgeführten Abfrage nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Fachdienst für Bauen, Vermessung und Kataster der Stadt Remscheid erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (Stand 28.06.2019).

2.5.3 Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 410 folgende Festsetzungen:

- MK = Kerngebiet
- GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl)
- GFZ = 2,2 (Geschossflächenzahl)
- IV = viergeschossige Bauweise im straßenseitigen Bereich
- II = zweigeschossige Bauweise im hinteren Grundstücksbereich (ab 15 m Tiefe)
- g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der ISG-Satzung "ISG Alleestraße e.V.". Der für das verbleibende Jahr 2020 zu zahlende ISG-Beitrag wird nicht berücksichtigt. Er beträgt für die Wohnung lediglich ca. 80,00 € und liegt damit im Rundungsbereich dieser Verkehrswertermittlung.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Stadtumbauebiets "Innenstadt" der Stadt Remscheid, einem Konzept zur Revitalisierung der Innenstadt und Aufwertung des öffentlichen Raums.

2.5.4 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 28.06.2019).

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Von wem die zu bewertende Eigentumswohnung genutzt wird konnte nicht ermittelt werden.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude/die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, die nachfolgende Beschreibung des Gebäudes wurde ausschließlich auf Grund des äußeren Anscheins erstellt.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudetyp:	dreigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1951 gemäß vorliegenden Unterlagen
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 beträgt gemäß vorliegendem Aufteilungsplan 80,69 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten: gemäß Aufteilungsplan)	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Heizraum, Lagerräume <u>Erdgeschoss:</u> ein Ladenlokal <u>1. Obergeschoss:</u> eine Wohnung <u>2. Obergeschoss:</u> eine Wohnung <u>Dachgeschoss:</u> eine Wohnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	• Fassade verputzt und gestrichen • EG und 2. OG rückseitig mit Balkonen ausgestattet • straßenseitige Werbetafel die über gesamte Hausbreite mit Aufschrift • Haustüre als pulverbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Lichtausschnitt und integrierter Klingel- und Sprechanlage • Schaufensterfront mit Einfachverglasung • Luftschleieranlage im Eingangsbereich des Ladenlokals

Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mit Tondachziegeln <u>Dachaufbauten:</u> verschieferter Dachgauben straßenseitig und rück- seitig vorhanden <u>Wärmedämmung:</u> nicht bekannt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentliches Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich, tlw. veraltet
Heizung:	Öl-Zentralheizung BJ 1980
Warmwasserversorgung:	dezentral
Lüftung:	nicht bekannt
Telekommunikationseinrichtungen:	• Telefon • Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Balkone an der Gebäuderückseite • Dachgauben an Vorder- und Rückseite
---------------------	---

Besondere Einrichtungen/Ausstattung: nicht bekannt

Küchenausstattung: nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung Nr. 1

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5): Die Wohnung besteht gemäß Aufteilungsplan aus

- drei Wohnräumen
- Küche
- Flur
- Badezimmer

Die Wohnfläche beträgt 80,69 m².

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Fenster: nach äußerem Anschein Kunststoffrahmenfenster mit Sprossen und Wärmedämmverglasung

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

Besonnung/Belichtung: nicht bekannt

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: Putz- und Mauerwerksschäden an der Gebäuderückseite/Balkon/Traufe/Dachentwässerung/Grenzmauer.
Veraltete Heizungen aus dem Jahr 1980. Sonst keine offensichtlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

wirtschaftliche Wertminderungen: Wohnungsrecht

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Garten/Innenhof ungepflegt, stark verwildert
- rückwärtige Einfriedung mit Grenzmauer

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 4 ist das Sondernutzungsrecht am Balkon der Erdgeschosebene zugeordnet. Dem Sondereigentum Nr. 1 ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Instandhaltungsrücklage: Ob eine Instandhaltungsrücklage existiert, ist nicht bekannt geworden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Putz- und Mauerwerksschäden sind erkennbar, die rückwärtige Balkonplatte (EG), Dachtraufe und Grenzmauer sind sanierungsbedürftig. Die Heizungen und Öltanks sind stark veraltet. Über den Zustand der Wohnung kann keine Aussage getroffen werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.137/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42853 Remscheid, Alleeestr. 57, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2019 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	27381	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	90	62	605 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, „der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung 2010-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Aktuelle, direkte Vergleichskaufpreise liegen für diese Bewertung nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage von Vergleichsfaktoren sowie mittels des Ertragswertverfahrens.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Bodenrichtwertzone Nr. 10037. Der Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Remscheid
Gemarkungsname	Remscheid
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	10037
Bodenrichtwert	1.700 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	VI
Geschossflächenzahl	2,4

Der östliche, direkt angrenzende Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Remscheid
Gemarkungsname	Remscheid
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	10038
Bodenrichtwert	800 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	2,2

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	05.09.2019
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 1,2
Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundstücksfläche	605,00 m ²
Grundstückstiefe	ca. 49 m

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabenfreier Bodenrichtwert = 1.700,00 €/m²
(Ausgangswert für weitere Anpassung)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2019	05.09.2019	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.000,00 €/m ²	E 2
GFZ	2,4	ca. 1,2	× 0,69	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,00
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	690,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	690,00 €/m ²
Fläche	×	605,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	417.450,00 €
zur Rundung	-	2.450,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	415.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.09.2019 insgesamt 415.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag sind entsprechend des Remscheider Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert der Zone 10037 mit 1.700,00 €/m² (Obere Alleestraße) ist insbesondere definiert für Einkaufszentren, mehrgeschossige Geschäftshäuser mit Ladenlokalen im EG und Büros/Verwaltungsnutzung in den oberen Etagen, wie z.B. Banken und Verwaltungshäuser und das Alleecenter.

Das Bewertungsgrundstück liegt am äußersten Rand der Bodenrichtwertzone 10037. Die angrenzende Bodenrichtwertzone 10038 (Untere Alleestraße) weist einen Richtwert von nur 800,00 €/m² aus. Der direkt angrenzende Bodenrichtwert für die südlich vorhandene Wohnbebauung liegt sogar lediglich bei 200,00 €/m². Der Bodenwert wird daher aufgrund der Lagenachteile auf 1.000,00 €/m² angepasst.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 2,4. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 1,2. Es ergibt sich nach den in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 0,69.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.137/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert		415.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	1.137/10.000
anteiliger Bodenwert	=	47.185,50 €
		<u>rd. 47.200,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2019
47.200,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17-20 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträge wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 15-16 ImmoWertV getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamteintrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung DG	80,69		5,47	441,37	5.296,44
Summe			80,69			441,37	5.296,44

Es konnte nicht geklärt werden ob eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.296,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.361,73 €
jährlicher Reinertrag	= 3.934,71 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)

4,75 % von 47.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	2.242,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.692,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,820
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	26.778,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	73.978,67 €
Risikoabschlag	–	7.397,87 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	66.580,81 €
	rd.	66.600,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 80,69 m², sie wurde vom Unterzeichner aus den vorliegenden Grundrissplänen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel der Stadt Remscheid unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und einer mittleren Ausstattung abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß Ertragswertrichtlinie - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	11,30	911,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	105,93
Summe			1.361,73 (ca. 26 % des Rohertrags)

Über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten kann keine Aussage getroffen werden.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2019 des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen

bei 4,1 % bei einer Standardabweichung von 0,72 %. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (ohne Aufzug) und verfügt über keinen Balkon. Ein erhöhtes Vermietungsrisiko ist auch aufgrund der Wohnlage im Zentrum der Innenstadt zu sehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher mit 4,75 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Am Gebäude durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen verlängern die Restnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des ca. 68 Jahre alten Gebäudes wird aufgrund des äußeren Anscheins mit rd. 30 Jahren geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts berücksichtigt.

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem/der derzeitigen Nutzer/in oder dem Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es kann daher über den Zustand der Wohnung und des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag keine gesicherte Aussage getroffen werden. Auf Grund dieses Risikos für einen potentiellen Erwerber wird ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ertragswertes vorgenommen.

4.5 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in § 15 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschusses der Stadt Remscheid veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und stellen Vergleichsfaktoren für bebaute

Grundstücke i.S. des § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar.

Für die Analyse des GAA standen 1.811 Kaufverträge aus den letzten 9 Jahren zur Verfügung¹. Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.080 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 8.

€ 1.080 /m² x 80,69 m² Wohnfläche = € 87.145,20.

Abzüglich eines 10 %-igen Risikoabschlags wegen des ungewissen Ausbauzustands der Wohnung ergeben sich 78.430,68 €, rd. 78.000,00 €

Der Vergleichswert auf Basis des Immobilienrichtwertes beträgt rd. € 78.000,00.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 3- Zimmer Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Remscheid. Der Markt für Eigentumswohnungen hat in Remscheid im letzten Jahr deutlich zugelegt. Der Ertragswert der Wohnung Nr. 1 wurde zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags mit rd. 66.600,00 € ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit 78.000,00 € ermittelt. Dieser hat wegen seiner geringeren Differenzierung (Auswertungen aus dem gesamten Stadtgebiet) jedoch nur einen geringeren Aussagewert.

Der Verkehrswert für den 1.137/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42853 Remscheid, Alleestr. 57, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	27381	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	90	62

wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2019 ohne Berücksichtigung des Rechts in Abt. II, lfd. Nr. 1, aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Ertragswertes mit rd.

70.000 €

in Worten: siebzigtausend Euro

geschätzt.

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid

6 Wertminderung durch das Wohnungsrecht

Im Grundbuch von Remscheid, Blatt 27381 ist in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Herrn (Name hier nicht abgedruckt) und Frau (Name hier nicht abgedruckt) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen. Die Bewilligungsurkunde hierzu liegt dem Sachverständigen in Kopie vor. Demnach bezieht sich das Wohnungsrecht auf sämtliche Räume der im DG gelegenen Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers und die Mitbenutzung aller sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen. Die Nutzung steht dem Überlebenden nach Tod des Erstversterbenden in ungeschmälerter Form zu. Das eingetragene Wohnungsrecht verhindert damit, dass ein potentieller Erwerber die Wohnung selbst nutzen/vermieten kann.

Grundlage der Wertermittlung eines solchen Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil der/des Berechtigten durch das Recht. Dieser wird ermittelt als Barwert des finanziellen Vorteils mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren. In vorliegendem Fall (Wohnungsrecht auf verbundene Leben an einer Eigentumswohnung) entspricht der Wert des Rechtes jedoch nicht der Wertminderung des Objektes durch das Recht.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher unter der Prämisse einer verkürzten Restnutzungsdauer (auf 14 Jahre), die das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch haben wird. Dieser ermittelte Wert des unbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts ist dann noch mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor² auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und ergibt dann den Wert des belasteten Grundstücks. Die Differenz zwischen Wert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks und dem Wert des belasteten Grundstücks ergibt die Wertminderung durch das Recht.

6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung DG	80,69		5,47	441,37	5.296,44
Summe			80,69			441,37	5.296,44

Es konnte nicht geklärt werden ob eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.296,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.361,73 €
jährlicher Reinertrag	= 3.934,71 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)	
4,75 % von 47.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 2.242,00 €

² vgl. Berechnung in Anlage 9

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.692,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 4,75\%$ Liegenschaftszinssatz und auf $n = 14$ Jahren verkürzte Restnutzungsdauer	$\times$	10,06
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.028,66 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	64.228,66 €
Risikoabschlag	-	6.422,86 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	57.805,79 €
vorläufiger Verkehrswert	rd.	58.000,00 €

6.2 Verkehrswert des belasteten Grundstücks/Wertminderung

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert ist mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen, vgl. Anlage 9.

Zinssatz pro Jahr	p	=	4,75 %
Laufzeit in Jahren (=Lebenserwartung des Überlebenden)	n	=	16,35 J. rd. 16 J.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

Abzinsungsfaktor	$f_x = 1 - (\ddot{a}_x - 1)p$	=	0,50560
------------------	-------------------------------	---	---------

Hierbei ist:

$f(x)$ = der Abzinsungsfaktor
 $\ddot{a}(x)$ = Leibrentenbarwertfaktor
 p = Zinsfaktor

$$€ 58.000,00 \times 0,50560 = € 29.324,80$$

rd. € 29.000,00 = Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Die Wertminderung der Eigentumswohnung Nr. 1 durch das eingetragene Wohnungsrecht ergibt sich somit wie folgt:

Verkehrswert unbelastet	70.000,00 €
abzüglich Verkehrswert belastet	- <u>29.000,00 €</u>
Wertminderung durch das Recht:	41.000,00 €

Die Wertminderung der Wohnung Nr. 1 durch die im Grundbuch von Remscheid, Blatt 27381 Abt. II, lfd. Nr. 1 eingetragene eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(Wohnungsrecht) für Herrn (Name hier nicht abgedruckt) und Frau (Name hier nicht abgedruckt) als Gesamtberechtigte beträgt 41.000,00 €.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 17.09.2019

gez. Gereon Leuz

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

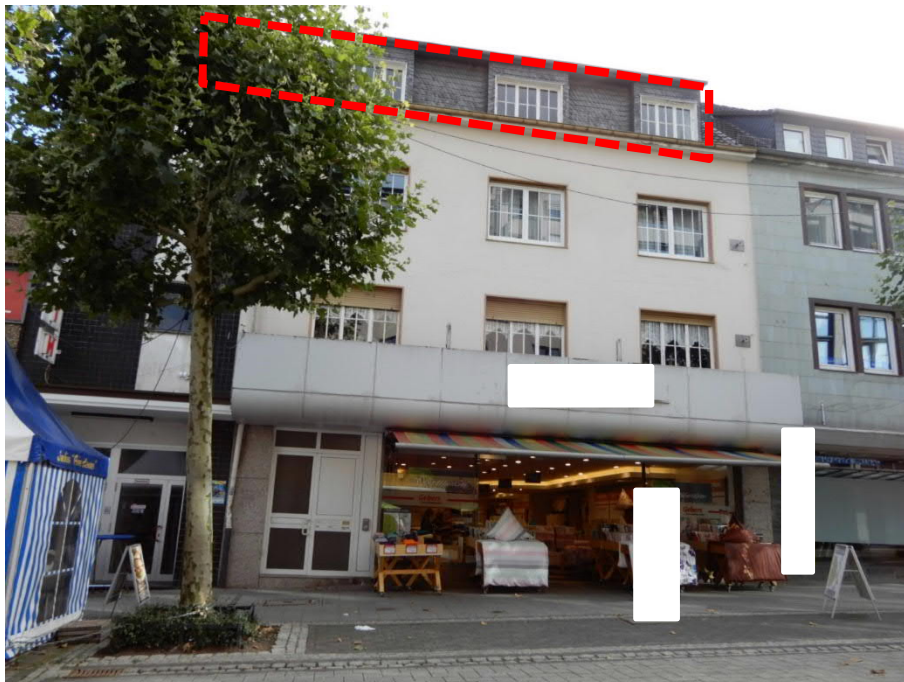
- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswertermittlungen unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, Bundesanzeigerverlag, 8. Auflage, 2017
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 22. Auflage, 2014/2015
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage, 2008

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auszug aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
- Anlage 8: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Anlage 9: Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors auf verbundene Leben und des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors



Alleestraße, Blick in östliche Richtung



Straßenansicht