REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT
JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestraße 119

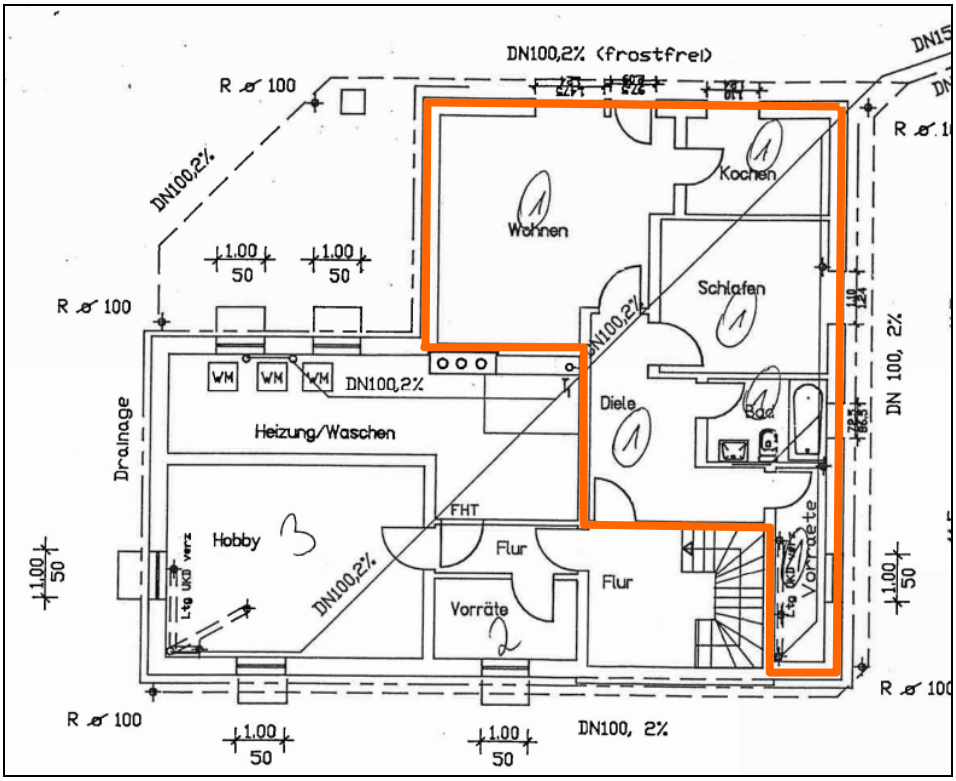
42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 011 K 006/22

Datum: 23.08.2022 Az.: 22/08/034

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) des im Wohnungsgrundbuch von Lennep, Blatt 6113 eingetragenen 60/278 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Christhauser Str.55, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichnet



REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT
JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 011 K 006/22

Datum: 23.08.2022 Az.: 22/08/034

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. § 194 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) des im Wohnungsgrundbuch von Lennep, Blatt 6113 eingetragenen 60/278 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid-Lennep, Christhauser Straße 55, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
von Lennep	6113	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lennep	35	761
Eigentümer (lt. Grundbuch):	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht Remscheid nicht genannt	

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 19.07.2022 ermittelt mit rd.

130.000 €.

Ausfertigung Nr.13
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit zusammen 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in vierzehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten gemäß den mir vorliegenden Plänen zur Teilungserklärung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Außenanlagen	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Wohnungseigentum Nr. 1	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.3	Ertragswertermittlung	19
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.3.2	Ertragswertberechnung	19
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
4.4	Vergleichswertermittlung	22
4.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts und Vergleichsfaktoren	22
4.4.2	Erläuterungen zur Anpassung des Immobilienrichtwertes	23
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.6	Verkehrswert	26
5	**Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**	**27**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Christhauser Straße 55 42897 Remscheid- Lennep
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lennep, Blatt 6113, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lennep, Flur 35, Flurstück 761 (541 m^2)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid - Abteilung 011 - Alleestraße 119 42853 Remscheid Auftrag vom 31.05.2022 (Datum d. Auftragsschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht Remscheid nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren, Gerichtsaktenzeichen 011 K 006/22
Wertermittlungsstichtag:	19.07.2022 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	19.07.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.07.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Beim Ortstermin konnte das Wohnungseigentum Nr.1, sowie das Treppenhaus besichtigt werden. Speicher und Dachstuhl, sowie der Zustand des Wohnungseigentums Nr.3 und dem zugehörigen Keller ist mir nicht bekannt. Der Zustand der Fassaden und des Daches konnte nur so in Augenschein genommen werden, wie es von der Straße und dem Garten des Grundstücks erkennbar war. Von der in der Wohnung angetroffenen Mieterin wurde mir auf Nachfrage, unter besonderem Hinweis auf den Datenschutz erlaubt, Fotos innerhalb der besichtigten Räume aufzunehmen und im Gutachten zu verwenden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	aus der Objektakte in meinem Archiv liegen mir folgende Unterlagen und Informationen vor: • Lageplan und Katasterangaben des Grundstücks • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Katasterplan) aus der Teilungserklärung • Urkunde über Teilungserklärung und Grundstückstausch, Ur.Nr. 1278/1997 Gerd Dedekind, Notar in Remscheid • Altgutachten des Gutachterausschusses Remscheid vom 29.2.2008 • ein von mir zu diesem Objekt im Jahr 2015 unter dem Aktenzeichen 15/10/064 erstelltes Gutachten
Verwendete Marktdaten:	an örtlichen Marktinformationen wurden herangezogen: • Grundstücksmarktbericht 2022 für d.Stadt Remscheid • Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW 2022, • Bodenpreisindex für Grundstücke in Remscheid • Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in RS • Preisindex für Eigentumswohnungen in Remscheid • aktueller Mietspiegel für die Stadt Remscheid Stand 12.2020 inkl des Wohnlagenverzeichnisses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Kurzbeschreibung des Objektes

Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus, Baujahr 1989, gelegen in ruhiger Wohnlage, Christhauser Straße 55 in 42897 Remscheid, ca.1,2 km vom Stadtzentrum Remscheid- Lennep entfernt. Das im Kellergeschoss gelegene Wohnungseigentum verfügt über eine baujahrestypische Ausstattung mit mittlerem Ausstattungsstandard. Die Wohnfläche beträgt rd. 66 m² bei folgender Raumaufteilung: Flur, Wohnzimmer mit offener Küche und kleiner Terrasse, Badezimmer, Schlafzimmer, Vorratsraum. Die Grundstücksgröße beträgt gem. Grundbuch 541 m².

durch das Amtsgericht Remscheid zusätzlich gestellte Fragen:

Frage 1: sind Mieter oder Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? ggf. bitte vollständige Namen und ladungsfähige Anschriften angeben. Ja, die Namen der Mieter werden dem Amtsgericht aus Datenschutzgründen einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Frage 2: ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber bitte angeben)? Nein

Frage 3: Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind? Nein

Frage 4: Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja

Frage 5: wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetzes? Bitte vollständigen Namen und Anschrift mitteilen. Der Name des Verwalters wird dem Gericht aus Datenschutzgründen einem separaten Schreiben mitgeteilt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 110.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.
Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 – Köln-Dortmund – an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen.
Weiterhin führen die Bundesstraßen
B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.
Neben dem Hauptbahnhof Remscheid bestehen noch drei kleinere Regionalbahnhöfe (Güldenwerth, Lennep und Lüttringhausen).
Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 50 km, der Flughafen Köln ca. 60 km entfernt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

<u>nächstgelegene größere Städte:</u>
Solingen und Wuppertal (ca. 20 km entfernt)

<u>Autobahnzufahrt:</u>
zur A1, (Köln/Bremen), ASS Remscheid, 3,5 km,
und zur ASS Lennep/Lüttringhausen ebenfalls ca. 3,5 km

<u>Bahnhof:</u>
Remscheid- Lennep. (ca. 2 km entfernt)
Remscheid-Hauptbahnhof (ca. 6,5 km entfernt)

<u>Flughafen:</u>
Düsseldorf oder Köln/Bonn (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Lenneps beträgt ca. 1,2 km. Dort befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte - öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig erreichbar;

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise;

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig; von der Straße abfallend;
Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksgröße: insgesamt 541 m²; Bemerkungen: dreieckige Grundstücksform; Eckgrundstück an der Christhauser Straße, Ecke Roswitha-von-Gandersheim-Weg

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße; Straße mit mäßigem zu Hauptzeiten stärkerem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen sind vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentl. Versorgung; Kanal- und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß mündlicher Auskunft eines Mitarbeiters des Umweltamtes der Stadt Remscheid ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtigen Flächen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten und Bodenverunreinigungen unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. die Vergleichsfaktoren eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2015 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lennep, Blatt 6113 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren in der Reihenfolge ihrer Ränge aufgeteilt und ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Sollten zu einem späteren Zeitpunkt doch noch etwaige Besonderheiten bekannt werden, sind diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält eine Entwässerungsbaulast zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks. Die Eintragung hat keinen Werteinfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.1.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 379 folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
SD = Satteldach

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnte von mir nicht durchgängig geprüft werden.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist durch 2 öffentliche Straßen erschlossen. Gemäß der Bescheinigung der TBR (technische Betriebe Remscheid) vom 12.10.2015 gilt der Roswitha-von-Gandersheim-Weg als erstmalig endgültig hergestellt, sodass Forderungen bezüglich der Leistung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 BauGB nicht mehr entstehen werden. Bei der Christhauser Straße handelt es sich um eine unfertige Erschließungsanlage. Ab dem 01.06.2022 können Erschließungsbeiträge von der Kommune nicht mehr erhoben werden, wenn der Ausbau der Straße mehr als 10 Jahre zurückliegt. Umlagen nach dem Kommunalenabgabengesetz KAG sind nach wie vor möglich, stehen für den Bereich des Bewertungsobjektes aber in absehbarer Zukunft nicht an

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden z.T. schriftlich, aber auch mündlich bei den zuständigen Stellen der Stadt Remscheid 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 und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem in Wohnungseigentume aufgeteilten Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 offener gemeinschaftlicher Stellplatz und 2 in fremdem Sondernutzungsrecht stehende Garagenplätze.
Das Objekt ist tlw. selbst genutzt, die Eigentumswohnung im Untergeschoss ist vermietet, das Wohnungseigentum im Erdgeschoss stand leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus; Fischer Fertighaus, eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau einer Doppelgarage mit Abstellraum und darüber liegender Terrasse
Baujahr:	1989 (gemäß Angaben der Eigentümerin und Genehmigungszeichnungen) Garage 1995
Modernisierung:	Nach Angaben der angetroffenen Mieterin wurden am Objekt nur die notwendigsten Arbeiten durchgeführt. Im Wohnungseigentum Nr.1 selbst wurden die Laminatbodenbeläge in Flur und Schlafzimmer erneuert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Dachgeschoss ist voll ausgebaut, darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten gemäß den mir vorliegenden Plänen zur Teilungserklärung

Kellergeschoss:
Heizungs- und Waschraum, Hobbyraum zu WE3, Mieterkeller zu WE2, Flur, Wohnungseigentum Nr. 1 mit folgender Aufteilung: Diele, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Küche, Wohnraum mit Terrasse

Erdgeschoss:
Flur/Treppenhaus, Büroraum zu WE3,
Wohnung Nr. 2 mit folgender Aufteilung: Flure, Elternschlafzimmer, Bad 1, Kinderzimmer 1, Wohnzimmer mit offener Küche, Kinderzimmer 2, Bad 2.

Obergeschoss:
Wohnungseigentum Nr. 3

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: Fischer- Fertighaus GmbH, Bodenwöhr; Fertighaustyp: Individuelle- Sonderplanung
Fundamente:	tragende Betonbodenplatte, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk; Abdichtung als Außendichtung mit Isolierputz und Bitumenanstrich bzw. Hydrolanbeschichtung mit Drainplatten (gem. Bauunterlagen)
Umfassungswände:	Im Kellergeschoss (WE 1) Mauerwerk/Stahlbeton in Erd- und Dachgeschoss (WE2 + 3) Holzständerwände
Innenwände:	Im Kellergeschoss (WE 1) Mauerwerk/Stahlbeton in Erd- und Dachgeschoss (WE2 + 3) Holzständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton über dem Kellergeschoss; Geschossdecken als Holzkonstruktion, ob die Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden ist, ist mir unbekannt, es wird eine baujahrestypische Dämmung unterstellt
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; Außentreppen: Betonblockstufen mit Betonverbundpflaster auf den Wegen Innentreppen: Metallkonstruktion in offener Bauweise mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten und Sparren aus Holz (gem. Bauunterlagen) Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, tlw. schadhaft

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale, baujahrestypische Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; normale Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner
Heizung:	Zentralheizung als Gaszentralheizung, Baujahr 1989; Fußbodenheizung nur in WE2 im Erdgeschoss, sonst Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere Bauteile:	Die auf dem Dach befindliche Photovoltaik- Anlage bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da sie vom Eigentümer von Wohnung Nr. 3 errichtet wurde und unterhalten wird.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	wegen der nach Süden vorspringenden Garage nur befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	Konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden, die Mieterin hat auf Nachfrage keine benannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend als normal aber unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Es besteht ein erkennbarer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

vorgelagerte und mit dem Gebäude verbundene Doppelgarage (massiv, Metall- Schwingflügeldoppeltor mit elektrischem Antrieb, Betonboden, Strom- und Wasseranschluss); gem. Teilungserklärung soll die gesamte Fläche innerhalb der Garage im Kellergeschoss nebst Garagenzufahrt, die in dem Aufteilungsplan (s. Anlage 4) mit grün schraffiert ist gemeinschaftliches Eigentum bleiben, aber mit dinglicher Wirkung als sondernutzungsrechtsfähig gem. § 15 ins Grundbuch eingetragen werden. Die Benutzung dieser im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche wird gem. § 10 Abs. 2, § 15 WEG dahin geregelt, dass dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 der alleinige Gebrauch dieser Fläche zusteht.
In § 4, Abs. 2 der Teilungserklärung „Instandhaltung, Lasten und Kosten" ist die Kostenverteilung wie folgt geregelt: „Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Wohnungseigentum unterliegen Teile des Gebäudes und die seiner Sondernutzung unterliegenden Flächen, auf seine Kosten so instand zu halten, dass dadurch den anderen Wohnungseigentümern nicht über ein unvermeidliches Maß hinaus Nachteile erwachsen"

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Eingangsstufen, befestigter Hausumgang, tlw. abgesackt, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Hangabstützungen aus Porenbeton, z.T. schadhaft, z.Zt. ist der Garten verwildert und vernachlässigt.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

eine Terrasse mit partieller Überdachung (Holzkonstruktion), ist dem Wohnungseigentum Nr. 3 als Sondernutzungsrechtsfläche zugeordnet.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichnet nebst Vorratsraum innerhalb der Wohnung.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der von mir anhand der vorliegenden Baupläne erstellten Wohnflächenermittlung rd. 66,1 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: • Wohnzimmer rd. 30 m², • Küche rd. 6 m², • Vorräte rd. 4 m², • Diele/Flur rd. 10 m² innenliegend • Bad rd. 4 m², • Schlafzimmer rd. 11 m², • Terrasse rd. 1,5 m² (anrechenbarer Anteil)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Fenster der Wohnräume haben eine Nord- und Westausrichtung

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnungseigentum Nr. 1

Bodenbeläge:	Estrich mit Laminat, Fliesen in mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten, bzw. Rauhfasertapeten mit Anstrichen, In den Sanitärräumen Fliesen, raumhoch, Fliesenspiegel an der Objektwand der Küche, darüber (Rauhfaser)Tapeten und Anstrich.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Rauhfasertapeten und Anstrich
Fenster:	alte Holzfenster mit Isolierverglasung (Einbaujahr 1989); Rollläden; Fensterbänke innen aus Naturstein (Muschelkalk); Fensterbänke außen mit Abdeckung aus Zinkblech
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzumfassungszargen, tlw. Schadhaft

sanitäre Installation:	Bad/WC: eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken, weiß und in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten, da Eigentum d. Mieter
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar, keine von der Mieterin angezeigt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend, es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht zu WE1:	Am Wertermittlungsstichtag war kein Sondernutzungsrecht zu Gunsten des zu bewertenden Wohnungseigentumes vereinbart. Es besteht lediglich ein Anteil an einem offenen Stellplatz.
Abweichende Regelung:	Gemäß Notarvertrag Ur.Nr. 1278/1997 gehört die Doppelgarage mit darauf liegender Terrasse zum Gemeinschaftseigentum. Das Benutzungsrecht (gem. Auskunft Notar Andreas Schmitz- Vornmoor, begrifflich für Sondernutzungsrecht) für die Stellplätze, die Abstellflächen und die darüber liegende Terrasse ist per Notarvertrag dem jeweiligen Eigentümer von WE3 zugeordnet. Somit trägt der Eigentümer von WE3 Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten für die Garage und die Terrassenfläche
Instandhaltungsrücklage:	Wegen besonderer Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Werteinfluss höherer / oder niedrigerer Instandhaltungsrücklagen als beim zum Vergleich herangezogenen Durchschnittswohnungseigentum nicht berücksichtigt. (Das Wohnungseigentum wird lastenfrei versteigert, der Erwerber haftet bis zum Tag des Erwerbs nicht für Instandhaltungs- und Hausgeldrückstände des Voreigentümers)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ein marktgerechter Preis im nächsten Verkaufsfall, der Verkehrswert.
Dieser wird 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. Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der dem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.
Um die Sicherheit der Ergebnisse zu erhöhen sollen mehrere Verfahren angewendet werden.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:
1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung
der Bodenwert wird für gewöhnlich an Hand eines Bodenrichtwertes ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone. Durch Anpassung des verwendeten Bodenrichtwertes gleicht man diesen an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.
Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt. (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Vergleichswertverfahren
existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein definierter Durchschnittskaufwert für vergleichbare Objekte, so kann für diese Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Zur Bewertung von Wohnungseigentum liegen Vergleichsfaktoren vor, die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aus realen Kaufpreisen der letzten Jahre abgeleitet worden sind, weitere aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Anpassungskoeffizienten wurden im aktuellen Grundstücksmarkt veröffentlicht oder sind aus der Wertermittlungsliteratur bekannt. Daher kann ein aussagekräftiges Vergleichsfaktorenverfahren durchgeführt werden. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV21 und der Vergleichswertrichtlinie VW-RL beschrieben.

Ertragswertverfahren
mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke oder Wohnungseigentume bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. Das zu bewertende Wohnungseigentum kann zur Vermietung oder zur Selbstnutzung erworben werden und ist daher auch ertragsorientiert zu sehen weil wirtschaftliche Überlegungen, wie z.B. die eingesparte Miete, steuerliche Vorteile oder mögliche Fördermittel, die Kaufentscheidung eines Erwerbers auch für diese Objektart beeinflussen. Da die erforderlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung stehen, sichert die Durchführung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens das Ergebnis. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

4.2 Bodenwertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 60/278 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid- Lennep, Christhauser Straße 55 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lennep	6113	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lennep	35	761	541 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des zu bewertenden Grundstücks **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	600,00 m²
Grundstückszuschnitt	=	normal

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.07.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	541,00 m²
Grundstückszuschnitt	=	Eckgrundstück

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**250,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.07.2022	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	normale Lage	normale Lage	×	1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
Fläche (m²)	600,00	541,00	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
bauliche Nutzung	W (Wohnen)	W (Wohnen)	×	1,00	
Vollgeschosse	II	I	×	1,00	
Grundstückszuschnitt	normal	Eckgrundstück	×	0,98	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	**245,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= **245,00 €/m²**	
Fläche	× 541 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	= 132.545,00 € rd. 133.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 19.07.2022 insgesamt rd. 133.000,00 €.

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 den Bodenrichtwert wie im Vorjahr mit 250 €/m² beschlossen. Die Aktualität des dort veröffentlichen Richtwertes am Bewertungsstichtag wurde von mir beim Gutachterausschuss der Stadt Remscheid telefonisch erfragt.
Dem Gutachterausschuss liegen bis heute keine Erkenntnisse über zwischenzeitlich eingetretene Bodenwertsteigerungen im Raum Remscheid vor. Aufgrund der Unsicherheiten durch die Coronapandemie, die starke gestiegenen Bauzinsen und Baupreise gehen sowohl der Gutachterausschuss als auch meine Sachverständigenkollegen und ich davon aus, dass in diesem Jahr keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu verzeichnen sein werden.

E2 Die Einstufung erfolgt gemäß dem vom Gutachterausschuss zusammengestellten Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid und der unter Punkt 8.3 im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Übersicht über die Bodenrichtwerte. Demnach wurde die Bodenrichtwertzone im Bereich der Christhauser Straße in der das Bewertungsgrundstücks liegt, bezüglich ihrer Lage als normal eingestuft. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3 In der Erläuterung zum Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid ist das typische EFH/ZFH/DFH Grundstück wie folgt definiert: das Bodenrichtwertgrundstück hat in der Regel in Wohn- und Mischgebieten eine Tiefe bis zu 40 m in Kerngebieten bis zu 30 m.
Bei der Nutzung mit individuellem Wohnungsbau eine Größe von ca. 600 m² und als Reihenhausgrundstück von ca. 200 m². Weil das zu bewertende Grundstück hinsichtlich der Grundstücksflächen nur eine geringe Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück aufweist trifft der veröffentlichte Bodenrichtwert ohne weitere Anpassungen auch auf das Bewertungsgrundstück zu.

E4 Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat. Das vom Gutachterausschuss zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogene Referenzgrundstück hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform. Wegen der unregelmäßigen, dreieckigen und der in den spitzen Ecken des Grundstücks etwas schlechteren Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstück für Bauzwecke und Freizeitaktivitäten als beim Bodenrichtwertgrundstück, wird ein Korrekturfaktor von 0,98 für angemessen gehalten und angesetzt.

4.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 60/278) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt; deshalb wird dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Angepasster Gesamtbodenwert	133.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 60/278	
anteiliger Bodenwert	= 28.705,04 € rd. 28.700,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 **28.700,00 €**.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m^2)	(€/m^2)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung im Souterrain	66,14	6,80	450,00	5.400,00

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird von einer Miteigentümerin bewohnt.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	1.239,00 €
jährlicher Reinertrag	=	4.161,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,3 % von **28.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	660,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.500,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = **2,3 %** Liegenschaftszinssatz		
und n = **47** Jahren Restnutzungsdauer	×	28,546
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	99.936,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	128.636,69 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	128.636,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	220,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	128.416,69 €
	rd.	128.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Sie basiert auf den Bauzeichnungen aus dem Teilungsvertrag und orientiert sich an den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Vermietung der Wohnung ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Sie wird aus dem qualifizierten Mietpreisspiegel der Stadt Remscheid, gültig ab 01.12.2020 unter Berücksichtigung der dort veröffentlichten Zu- und Abschläge, verglichen mit den uns vorliegenden Mieten aus Wohnobjekten ähnlicher Ausstattung und Lage, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis werden gemäß der in Anlage 1 zum Liegenschaftsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angegebenen Werte für Gewerbeobjekte modifiziert und angesetzt.

"Ertragswertmodell" der *AGVGA-NRW* zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Quelle: Seite 17-22, Ansätze II.BV – Werte auf Grundstücksmarktbericht 2022 aktualisiert	Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell
Verwaltungskosten für Wohnungen nach II.BV Pauschalbetrag, 357,00 € jährlich - für Eigentumswohnungen	**357,00 €**
Instandhaltungskosten für die Wohnungen Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche 11,70 €/m² x 66,1 m²	**773,84 €**
Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrages von 5.400 €/Jahr	**108,00 €**
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 23 % des Rohertrags)	**rd. 1.239,00 €**

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid (LZS für Wohnungseigentum 2,3 % +/- 0,4 %) unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und unter Berücksichtigung der positiven Lage auf dem Immobilienmarkt mit 2,3 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie wurde analog dem vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer für das im Jahre 1989 neu errichtete Objekt wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag = 47 Jahre - angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts wie sie offensichtlich waren oder von den Eigentümern Mietern oder sonstigen Verfahrensbeteiligten mitgeteilt worden sind in dem Umfang korrigierend berücksichtigt, wie sie ein durchschnittlicher wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer einschätzen würde und bei Verkaufsverhandlungen durchsetzen könnte.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige 60/278 stel Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		
• Wertabschlag wegen unterdurchschnittlichem Zustand des Gartens, der Hangabstützungen, Zäune, Gartenwege, etc.	-5.000,00 €	-1.080,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	
Anteil an offenem Stellplatz (5.300 €/ Stellplatz. x ME 60/278 x 0,75)	860,00 €

Zur Anerkennung des anteiligen Miteigentumsanteils an einem offenen Stellplatz wurde ein pauschaler Zuschlag von 860 € (5.300 €/Stellplatz gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 x Miteigentumsanteil 60/278 x 75 % weil nur anteilige Nutzung möglich ist) vorgenommen.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts und Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom Gutachterausschuss entwickelten Vergleichswertrechners auf der Basis von aus Wohnungseigentumsverkäufen abgeleiteten zonale Richtwerten für Wohnungseigentum in unterschiedlichen Regionen der Stadt Remscheid ermittelt.
Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt über vom Gutachterausschuss ermittelte Umrechnungskoeffizienten, für Gebiet und Lage des Objektes, Baujahr und Zustand des Gemeinschaftseigentums, sowie Wohnfläche, Ausstattung und Modernisierungsgrad des Sondereigentums, die ebenfalls aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

1.Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 Remscheid
die Vergleichsfaktoren werden sachverständig der Immobilienrichtpreisliste in BORIS-NRW entnommen

Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt
Gemeinde	Remscheid	Remscheid
Ortsteil	Lennep	Lennep
Straße	A.v.Droste-Hülshof-Weg	Christhauser Straße
Bodenrichtwert	BRW 280 €/m²	BRW 250 €/m²

Ausgangswert ist der Richtwert Nr. 507003, er beträgt: 1.420 €/m²

2.Anpassung des Vergleichsfaktors des Referenzobjektes an das Bewertungsobjekt

Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2022	19.07.2022	0,0%	kein Preisanstieg für WE in 2022
Baujahr	1995	1989	-7,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 52
Wohnlage	normal (mittel)	normal (mittel)	0,0%	gemäß Wohnlagenverzeichnis
Mikrolage in d.Zone	Referenzlage	etwas schlechter	-2,0%	Anpassung über BRW-Unterschied
Geschosslage	1.Obergeschoss	Souterrain	-4,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 52
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Anzahl der Einheiten	8	3	+7,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Wohnfläche	90 m²	66 m²	-8,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 54
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 54
Ausrichtung	neutral	nordwest	-2,0%	Anpassung n.Wertermittlungsliteratur
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 54

Normierungsfaktor auf den Richtwert:	*81,0 %*	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Wohnungseigentums:	1.992,60 €	/m²
rd.:	1.990,00 €	/m²

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.1 = 1.990.00 €/m² x 66,1 m²	=	131.539,00 €
besondere objektspezifische Besonderheiten	-	220,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.1		131.319,00 €
	rd	131.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 mit rd. **131.000,00 €** ermittelt.

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung des Immobilienrichtwertes

Anpassung des Immobilienrichtwert es auf den Bewertungsstichtag

Die Aktualität des Immobilienpreisrichtwertes am Bewertungsstichtag wurde von mir beim Gutachterausschuss der Stadt Remscheid telefonisch erfragt.
Dem Gutachterausschuss liegen bis heute keine Erkenntnisse über zwischenzeitlich eingetretene Wertsteigerungen Wohnungseigentume m Raum Remscheid vor. Aufgrund der Unsicherheiten durch die Coronapandemie, die starke gestiegenen Bauzinsen und Baupreise gehen sowohl der Gutachterausschuss als auch meine Sachverständigenkollegen und ich davon aus, dass in diesem Jahr keine wesentlichen Wertsteigerungen zu verzeichnen sein werden.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach den §§ 24-26 ImmoWertV21 wurden zur Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt die im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid auf den Seiten 52-55 angegebenen Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Baujahr

die Einstufung des Baujahres wurde unabhängig von möglicherweise am Wohnungs- oder am Gemeinschaftseigentum vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres gewählt. Nach den mir vorliegenden Bauunterlagen wurde das Gebäude 1989 errichtet. Der Umrechnungskoeffizient auf das Referenzobjekt beträgt 0,93.

Anpassung an die Wohnlage

Die Wohnlage wurde dem Wohnlagenverzeichnis im aktuellen Mietspiegel der Stadt Remscheid entnommen. Sowohl die Christhauser Straße als auch die Lage des Referenzobjektes am Annette von Droste-Hülshoff-Weg sind dort als normale (mittlere) Lagen angegeben.

Mikrolage in der Zone

der Werteinfluss der Mikrolage des Bewertungsobjektes gegenüber der Lage des Referenzobjektes in der Richtwertzone wird von mir sachverständig auf der Basis der Bodenrichtwertunterschiede der beiden Mikrolagen vorgenommen und im Bewertungsfall mit 0,98 berücksichtigt.

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

die Geschosslage des Referenzwohnungseigentums auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht ist mit 1. Obergeschoss angegeben. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Souterrain des Hauses. Der Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der Geschosslage beträgt 0,96.

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.
Im Bewertungsobjekt wurden bisher keine wesentlichen wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst.
Der Modernisierungsgrad wurde nach den Vorgaben des Sachwertmodells mit rd. 3,0 (Ausstattungsstandard) das entspricht einer mittleren Ausstattung ermittelt. Auch das Referenzobjekt hat eine mittlere Ausstattung eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Im Referenzobjekt befinden sich 8 Wohneinheiten im Bewertungsobjekt 3.
Der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,07

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.1 wurde von mir nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung mit rd. 66,1 m² ermittelt. Das Referenzobjekt hat eine Wohnfläche von 90 m². Der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,92.

Balkon/ Terrasse

Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen.
Der Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung des Vorhandenseins und der Nutzfähigkeit der Terrasse wird von mir auf der Basis der Grundstücksmarktberichts angegebenen Tabelle mit 1,00 angesetzt.

Ausrichtung

Die Orientierung des Wohnungseigentums zur Himmelsrichtung stellt einen zu berücksichtigenden wertbeeinflussenden Faktor dar.
In der Wertermittlungsliteratur werden folgende Faktoren vorgeschlagen:
südost oder nordwest Orientierung der Wohnräume/des Gartens 100 %;
süd oder südwest Orientierung der Wohnräume/des Gartens 105 %;
nord oder nordost Orientierung der Wohnräume/des Gartens 95 %.
Im zu bewertenden Wohnungseigentum ist die Belichtung aufgrund der Ausrichtung nach Nordwesten und durch die Verschattung durch den Garagenanbau tlw. unbefriedigend. Der sich hieraus ergebende Nachteil wird von mir mit dem Faktor 0,98 geschätzt und angesetzt.

Mietsituation

das Wohnungseigentum ist vermietet. Der anzusetzende Umrechnungskoeffizient beträgt 0,95.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts wie sie offensichtlich waren oder von den Eigentümern Mietern oder sonstigen Verfahrensbeteiligten mitgeteilt worden sind in dem Umfang korrigierend berücksichtigt, wie sie ein durchschnittlicher wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer einschätzen würde und bei Verkaufsverhandlungen durchsetzen könnte.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige 60/278 stel Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		
• Wertabschlag wegen unterdurchschnittlichem Zustand des Gartens, der Hangabstützungen, Zäune, Gartenwege, etc.	-5.000,00 €	-1.080,00 €
Weitere Besonderheiten		
Anteil an offenem Stellplatz (5.300 €/ Stellplatz. x ME 60/278 x 0,75)		860,00 €

Zur Anerkennung des anteiligen Miteigentumsanteils an einem offenen Stellplatz wurde ein pauschaler Zuschlag von 860 € (5.300 €/Stellplatz gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 x Miteigentumsanteil 60/278 x 75 % weil nur anteilige Nutzung möglich ist) vorgenommen.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.
Werden Wohnungseigentume zur Weitervermietung erworben (Kapitalanlage), sind gleichberechtigt die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb gleichberechtigt ebenfalls angewendet.

4.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **131.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **128.000,00 €** ermittelt.

4.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.
Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Richtwerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt.
Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (a) × 1,0 (b) = **1,0** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,0**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [131.000,00 € x 1,0 + 128.000,00 € x 1,0] ÷ 2,0 = rd. **130.000,00 €**.

4.6 Verkehrswert

Wohnungseigentume in der Lage und mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums, die sich sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Kapitalanlage und Weitervermietung eignen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Vergleichswert und am Ertragswert orientieren.

Der **Vergleichswert des Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **131.000,00 € der Ertragswert** mit **rd. 128.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 60/278 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid- Lennep, Christhauser Straße 55 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichnet eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
von Lennep	6113	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lennep	35	761

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 mit rd.

130.000,- €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Ich habe das Wertermittlungsobjekt besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Durch meine Unterschrift bestätige ich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hückeswagen, den 23. August 2022

Dipl.Ing. Reinhard Biemann
Sachverständiger für die Grundstücksbewertung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist für das Amtsgericht zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte aus der Teilungserklärung

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte aus der Teilungserklärung

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung mit Sondernutzungsrechtsflächen

Anlage 5: Berechnung der der Wohnfläche aus Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung

Anlage 6: Grundbuchauszug (Aufschrift, Bestandsverzeichnis, Abteilung I

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21 vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

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)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

EnEV: Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

Ertragswertmodell AGVGA-NRW und Sachwertmodell AGVGA-NRW
„Standardmodelle" der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien – Lehrbuch – Begleithefte

[2] Sprengnetter / Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Gesetzes-, Literatursammlung,

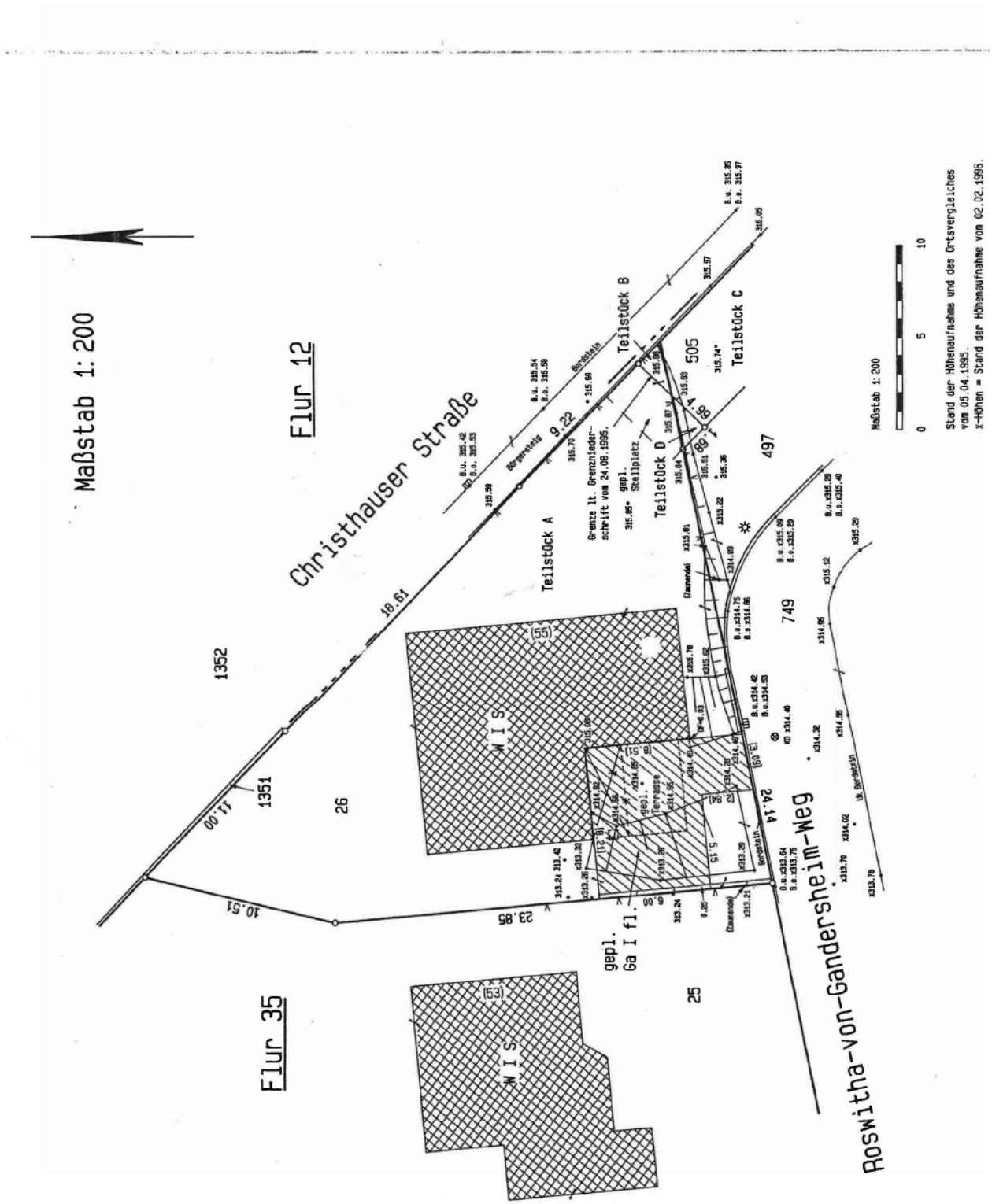
[3] Sommer / Kröll / Piehler; Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis

[4] Kleiber / Simon / Weyers; Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

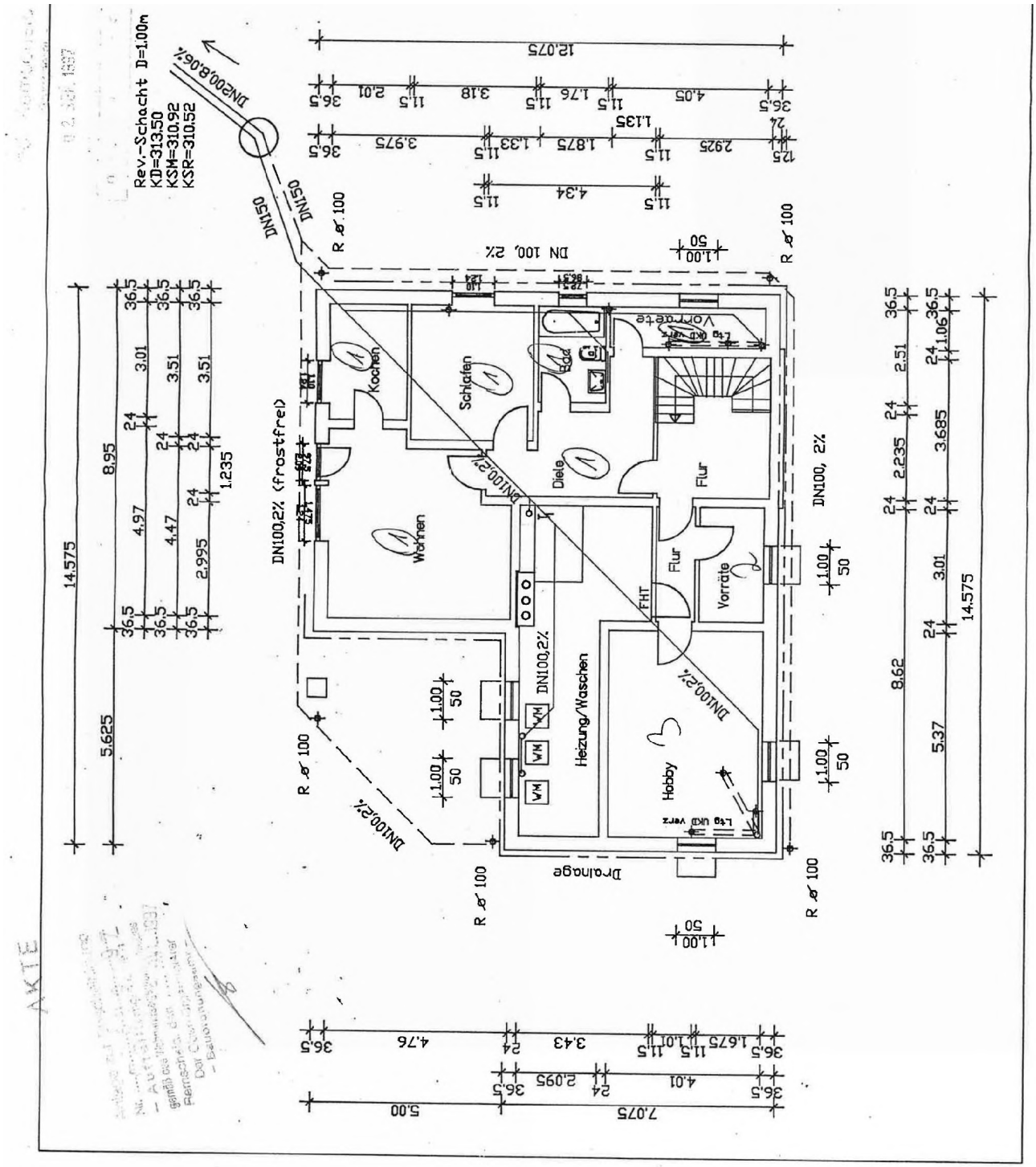
[5] Gerardy / Möckel / Troff; Praxis der Grundstücksbewertung,

[6] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 20/21; Instandsetzung / Sanierung

Anlage 1: Katasterkarte Grundstück Christhauser / R.-von-Gandersheim-Weg (unmaßstäblich)



Anlage 2: Grundriss Kellergeschoss mit Wohnungseigentum Nr.1 (unmaßstäblich)



Anlage 3: Fotos

Bild 1:

Blick aus süd-westlicher Richtung auf das Dreifamilienhaus Christhauser Straße 55.

Bild 2:

Nordseite des Gebäudes mit WE1 im Kellergeschoss.

Bild 3:

Gemeinschaftlicher Stellplatz an der Südost- Grenze des Grundstücks,

Bild 4:

Blick ins Wohnzimmer des Wohnungseigentums Nr.1.

Anlage 3: Fotos

Bild 5:

Kochnische im Wohnungseigentum Nr. 1
mit Fenster zur Terrasse.

Bild 6:

Schlafzimmer im WE1.

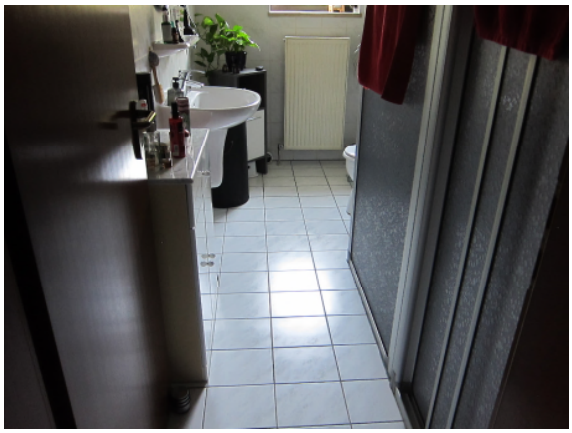


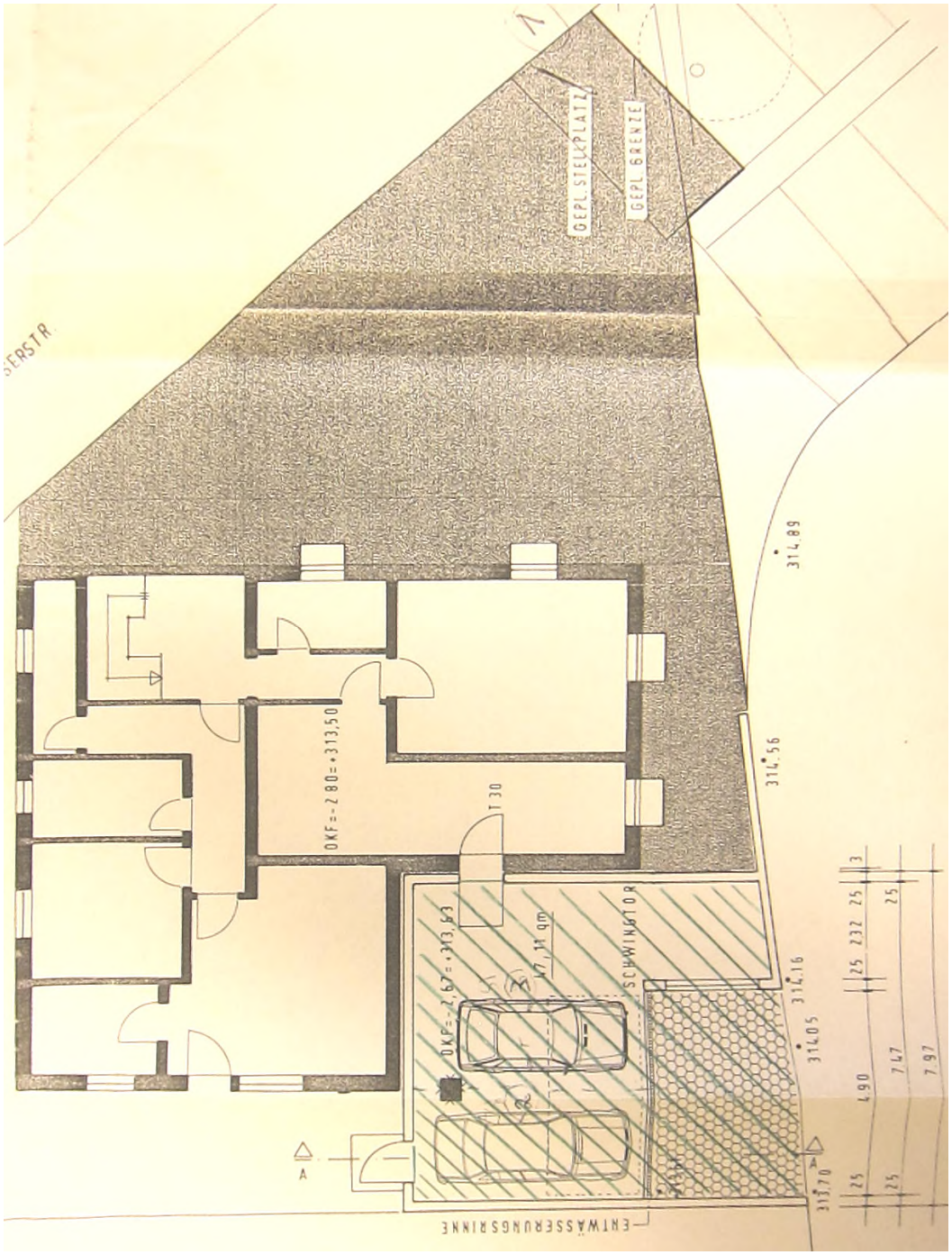
Bild 7:

Blick in das Badezimmer.

Bild 8:

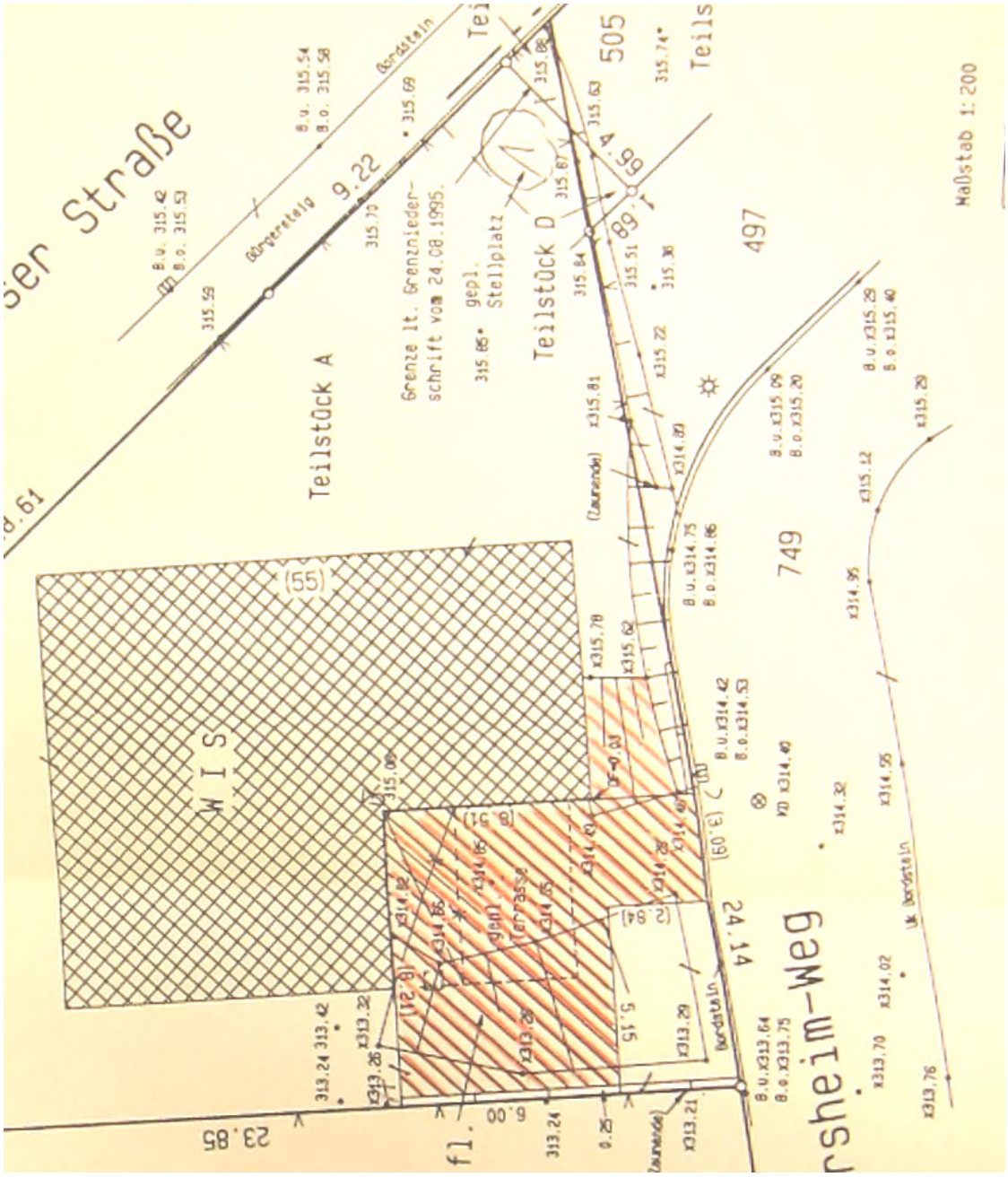
Terrasse zu Wohnungseigentum Nr. 1.

Anlage 4: SNR zu WE3, Garage, (Ablichtung des Originals der Anlage zur Teilungserklärung aus der Grundakte beim Amtsgericht Remscheid vom 02.02.2016, unmaßstäblich)



Auf Parteienwunsch wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der grünen Schraffur, mit der die gesamte Fläche der Garage im Kellergeschoss nebst Garagenzufahrt als sondernutzungsrechtsfähig gemäß § 15 WEG ins Grundbuch eingetragen werden sollte, auch noch die Ziffern 2 und 3 im Kreis zu erkennen sind.
Ob sich aus dieser Eintragung eine andere, als in der Teilungserklärung beschriebene Sondernutzungsregelung ergeben könnte, ist eine juristische Frage die ich nicht beantworten kann.
In der Teilungserklärung ist unter „B. Bestellung von Sondernutzungsrechten“ expressis verbis vermerkt, dass die Benutzung dieser (grün schraffierten) im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche gemäß § 10 Abs. 2 § 15 WEG dahingehend geregelt ist, dass dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 der alleinige Gebrauch dieser Fläche zusteht.

Anlage 4: SNR zu WE3, Terrasse (Ablichtung des Originals der Anlage zur Teilungserklärung aus der Grundakte beim Amtsgericht Remscheid vom 02.02.2016, unmaßstäblich)



Anlage 4: SNR zu WE3, Garage und Terrasse (Ablichtung vom 2.2.2016 des Originals der Bestellung der Sondernutzungsrechte aus der Teilungserklärung Ur.Nr. 1278/1997 des Notars Gerd Dedekind in der Grundakte beim Amtsgericht Remscheid)

3.
Miteigentumsanteil von 112/278
verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an sämtlichen Räumen der Wohnung im Dachgeschoß nebst einem Büroraum im Erdgeschoß und einem Hobbyraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume - Kellerräume und Abstellräume - sind gemäß § 3 Absatz 2 WEG in sich abgeschlossen.

B. Bestellung von Sondernutzungsrechten

3. Bestellung von Sondernutzungsrechten

a) Die gesamte Fläche innerhalb der Garage im Kellergeschoß nebst Garagenzufahrt, die in dem Aufteilungplan der als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Abgeschlossenheitsbescheinigung mit grün schraffiert dargestellt ist, soll gemeinschaftliches Eigentum bleiben, ist aber mit dinglicher Wirkung als sondernutzungsrechtsfähig gemäß § 15 WEG ins Grundbuch einzutragen.

Die Benutzung dieser im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche wird gemäß § 10 Absatz 2, § 15 WEG dahingehend geregelt, daß dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nummer 3 der alleinige Gebrauch dieser Fläche zusteht.

b) Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnungseigentums steht weiterhin das Recht zu, diejenige Fläche (Terrassenfläche), die in dem Lageplan mit rot schraffiert ist unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

Anlage 4: zu WE3, § 4 Teilungserklärung Instandhaltung, Lasten und Kosten

Ablichtung vom 2.2.2016 aus der Teilungserklärung Ur.Nr. 1278/1997 des Notars Gerd Dedekind in der Grundakte beim Amtsgericht Remscheid)

§ 4 Instandhaltung, Lasten und Kosten

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster, der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände und des Grundstücks - soweit nicht Sondernutzungsrechte bestehen - obliegt der Gemeinschafts der Wohnungseigentümer

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Wohnungseigentum unterliegenden Teile des Gebäudes und die seiner Sondernutzung unterliegenden Flächen, auf seine Kosten so instandzuhalten, daß dadurch den anderen Wohnungseigentümern nicht über ein unvermeidliches Maß hinaus Nachteile erwachsen. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers (bezüglich seines Wohnungseigentums).

3. Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums sind durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu beheben, auch wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt; gleiches gilt für Rolläden und Balkonverkleidungen. Die Ursache des Schadens ist gleichgültig.

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Dreifamilienhaus, Christhauser Straße 55, 42897 Remscheid-Lennep

Mieteinheit: Wohnungseigentum Nr.1 im Kellergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☒ Bauzeichnungen ☒ nach WoFlV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohnwert-faktor (Wohnwert) (f)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Vorräte	1	+		1,00	4,050	0,030	1,060	0,030	4,14	1,00	4,14	4,14	
2	Flur	2	+		1,00	3,685	0,030	1,135	0,030	4,04	1,00	4,04		
3	Flur	2	+		1,00	1,330	0,030	1,235	0,030	1,57	1,00	1,57		
4	Flur	2	+		1,00	2,235	0,030	1,875	0,030	4,07	1,00	4,07	9,68	
5	Bad	3	+		1,00	2,510	0,030	1,760	0,030	4,29	1,00	4,29	4,29	
6	Schlafen	4	+		1,00	3,180	0,030	3,510	0,030	10,96	1,00	10,96	10,96	
7	Kochen	5	+		1,00	3,010	0,030	2,010	0,030	5,90	1,00	5,90	5,90	
8	Wohnen	6	+		1,00	4,970	0,015	2,010	0,030	9,81	1,00	9,81		
9	Wohnen	6	+		1,00	4,470	0,015	3,975	0,030	17,57	1,00	17,57		
10	Wohnen	6	+		1,00	2,995	0,015	0,800	0,030	2,29	1,00	2,29	29,67	
11	Terrasse	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	2,000	0,000	3,000	0,000	6,00	0,25	1,50	1,50	

Wohnfläche der Wohnung 66,14 m²

Erläuterung

Vom Gutachterausschuss und dem Einwohneramt der Verwaltung, Abteilung Statistik, der Stadt Remscheid, wird zur Ableitung von Marktdaten und des Mietspiegels die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), bzw. die Vorschriften der II.Berechnungsverordnung (II.BV) zu Grunde gelegt.
Denen zu Folge ist die Grundfläche:

1. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergarten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Amtsgericht Remscheid

Grundbuch von Lennep

Blatt 6113

Wohnungsgrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 14.09.2004, Schröder

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b		c/d	e			
1	2	3					4		
1	-	60 (sechzig)/278 (Zweihundertachtundsiebzigstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Lennep	35	761		Gebäude- und Freifläche, wohnen; Christhauser Straße 55	--	-5	41
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.							
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: (Blätter 6113 bis mit 6115).							
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							
		Das Raumeigentum ist frei veräußerlich.							
		Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.							
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Dezember 1997 (UR - Nr. 1278/97, Notar Gerd Dedekind in Remscheid-Lennep) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 4574; eingetragen am 12. Januar 1998.							

Einer Zehner

3 2 1

Amtsgericht Remscheid — Grundbuch von Lennep — Blatt 6113 — **Bestandsverzeichnis**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund-stücke		Zur lfd. Nr. der Grund-stücke	
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Auf Anordnung des Amtsgerichtes wurden die Eigentümerangaben dieser Seite aus Datenschutzgründen abgedeckt.	1	Teilung gemäß § 8 WEG, eingetragen am 12. Januar 1998.
2		1	Aufgrund Erbscheins des Amtsgerichts Remscheid vom 11. Januar 1999 (5 VI 585/98) berichtigend umgeschrieben am 6. April 1999.

Amtsgericht Remscheid Grundbuch von Lennep Blatt 6113 Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3	Auf Anordnung des Amtsgerichtes wurden die Eigentümerangaben dieser Seite aus Datenschutzgründen abgedeckt.	1	Nr. 2 wegen irriger Eintragung gelöscht und berichtigend den unter Nr. 1 a) Genannten erneut unter Nr. 3 a eingetragen. Im übrigen aufgrund Erbscheins des Amtsgerichts Remscheid vom 11. Januar 1999 (5 VI 585/98) berichtigend umgeschrieben am 7. Mai 1999. [illegible]
4.1		1	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Remscheid, 5 VI 171/2010) eingetragen am 11.03.2010.
4.2			Valente
4.3			

Hunderter

Tausender

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4.4	Auf Anordnung des Amtsgerichtes wurden die Eigentümerangaben dieser Seite aus Datenschutzgründen abgedeckt.		

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 27/14). Eingetragen am 11.06.2014. Schneider

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7