



REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

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

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestraße 119
42853 Remscheid

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

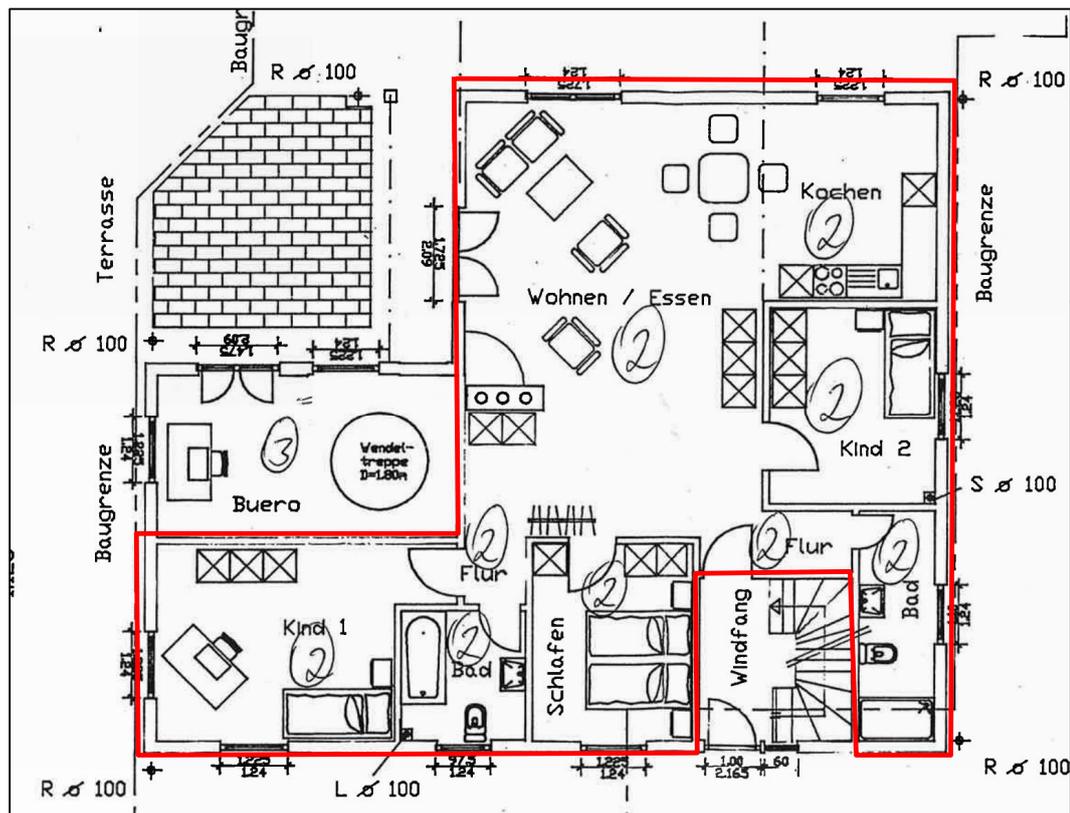
Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 011 K 015/21

Datum: 11.01.2022 Az.: 21/12/075

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) des im Wohnungsgrundbuch von Lennep, Blatt 6114 eingetragenen **106/278 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid-Lennep, Christhauser Straße 55, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet** nebst Kellerraum





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 015/21**

Datum: 11.01.2022 Az.: 21/12/075

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) des im Wohnungsgrundbuch von Lennep, Blatt 6114 eingetragenen **106/278 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid-Lennep, Christhauser Straße 55, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet nebst Kellerraum**

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Lennep	6114	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
03.12.2021 ermittelt mit rd.

202.000,- €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 44 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit zusammen 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in 14 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	6
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	8
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	9
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.....	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 Erdgeschoss.....	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. 2.....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2	Bodenwertermittlung.....	17
4.2.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.3	Ertragswertermittlung	20
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Ertragswertberechnung	20
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.4	Vergleichswertermittlung	24
4.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	24
4.4.2	Erläuterungen zu den Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum	25
4.4.3	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	25
4.5	Verkehrswert	27
5	Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28

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 6114, 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 11.10.2021 (Datum d. Auftragschreibens)
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 015/21
Wertermittlungsstichtag:	03.12.2021 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	03.12.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Ortsbesichtigung:	Beim Ortstermin konnte das Wohnungseigentum und der zugehörige Kellerraum besichtigt werden. Speicher und Dachstuhl, sowie der Zustand des Wohnungseigentums Nr.3 nebst zugehörigem Keller ist mir nicht bekannt. Der Zustand der Fassaden und des Daches konnte nur so in Augenschein genommen werden, wie es von der Straße aus erkennbar war. Am Tag der Ortsbesichtigung stand das Wohnungseigentum leer. Mietende der Wohnung im Untergeschoss gestatteten mir Fotos in der leeren Wohnung aufzunehmen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Mietende des Wohnungseigentums Nr.1 und ich.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Grundlage dieser Wertermittlung wurden herangezogen:
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 15/10/063 erstelltes Gutachten

Zur Aktualisierung des Gutachtens wurden von mir folgende örtliche Marktinformationen herangezogen:

- Lageplan und Katasterangaben des Grundstücks
- Grundstücksmarktbericht 2021 für d.Stadt Remscheid
- Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW 2021,
- Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
- Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Remscheid
- 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 Erdgeschoss gelegene Wohnungseigentum verfügt über eine baujahrestypische Ausstattung mit mittlerem Ausstattungsstandard. Die Wohnfläche beträgt rd. 107 m² bei folgender Raumaufteilung: Flur, Wohnzimmer mit offener Küche, Kinderzimmer 1, Badezimmer 1, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 2, Badezimmer 2. Die Grundstücksgröße beträgt gemäß des Grundbuchs 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.

Nein die Wohnung stand am Tag der Ortsbesichtigung leer.

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?

Das Objekt wird von Eigentümern selbst verwaltet.

zusätzliche Vorgaben und Fragen des Gerichtes:

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs.2, ImmowertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

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:

nächstgelegene größere Städte:

Solingen und Wuppertal (ca. 20 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

zur A1, (Köln/Bremen), ASS Remscheid, 3,5 km,
und zur ASS Lennep/Lüttringhausen ebenfalls ca. 3,5 km

Bahnhof:

Remscheid- Lennep. (ca. 2 km entfernt)

Remscheid-Hauptbahnhof (ca. 6,5 km entfernt)

Flughafen:

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. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7,5 km entfernt; normale Wohnlage (Einstufung im Mietspiegel der Stadt Remscheid); als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise; tlw. Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 541 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> 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 stärkeren Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen sind vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher 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 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 eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 14.08.2015 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lennep, Blatt 6114 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 sind nicht bekannt. 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 Entwässerungsbauast zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks. Die Eintragung hat keinen Werteeinfluss auf das zu bewertende WE2.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

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 nach telefonischer Auskunft der TBR nach wie vor um eine unfertige Erschließungsanlage, sodass Forderungen von Erschließungsbeiträgen noch entstehen können.

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.

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 (gem. Genehmigungszeichnungen) Garage 1995
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Dachgeschoss ist voll ausgebaut, darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.
Außenansicht:	insgesamt rauh verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

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:	Holzständerwände
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion
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; <u>Außentreppen:</u> Betonblockstufen mit Betonverbundpflaster auf den Wegen <u>Innentreppen:</u> Metallkonstruktion in offener Bauweise mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

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

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 in WE 2 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 bezahlt 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:	befriedigend bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Holzwerk der Außenfenster und Türen und die Fassaden bedürfen eines (Schutz) Anstriches. die Gartenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck. Wege, Treppenstufen und Stützmauerchen sind teilweise abgesackt und müssen saniert werden. Augenscheinlich ist am Dreifamilienhaus ein Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf zu erkennen.

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.

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, der Garten ist teilweise verwildert und macht einen vernachlässigten Eindruck.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Terrasse mit partieller Überdachung (Holzkonstruktion), WE Nr.3 als Sondernutzungsrechtsfläche zugeordnet.

Die Terrasse befindet sich direkt vor dem Wohnzimmerfenster/Terrassentüre des zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2. (Anl. 4. rot schraffierte Flächen in der Teilungserklärung)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der von mir anhand der vorliegenden Baupläne erstellten Wohnflächenermittlung rd. 107 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 43 m², • Küche rd. 11 m², • 2. Kinderzimmer rd. 17 m² gartenseitig gelegen • Diele/Flur rd. 7 m² innenliegend • 1. Kinderzimmer rd. 11 m², • Schlafzimmer rd. 11 m², • Bad rd. 6 m², • Bad 2 rd. 5 m² straßenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	tlw. im Wohnzimmer unzureichend durch verschlossenes Rollo wegen Sondernutzungsrechtsfläche

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnungseigentum Nr. 2

Bodenbeläge:	Beton mit Laminat, Fliesen in mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten, bzw. Raufasertapeten mit Anstrichen, In den Sanitärräumen Fliesen, raumhoch, darüber Raufasertapeten mit Anstrich; Fliesenspiegel an der Objektwand der Küche, darüber (Raufaser)Tapeten und Anstrich.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich; bzw. Raufasertapeten und Anstrich
Fenster:	alte Holzfenster mit Isolierverglasung (Einbaujahr 1989); Rollläden; Fensterbänke innen aus Naturstein (Muschelkalk); Fensterbänke außen mit Abdeckung aus Zinkblech

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzumfassungszargen, tlw. schadhaf
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken, zusätzliches Duschbad mit WC und Handwaschbecken. in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten da Eigentum der Mieter
Bauschäden und Baumängel:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine
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

Sondernutzungsrechte:	Am Wertermittlungsstichtag war kein Sondernutzungsrecht zu Gunsten des zu bewertenden Wohnungseigentums vereinbart. Mit den ehemaligen Mietern des Wohnungseigentums bestand lediglich eine mündliche Vereinbarung zur Mitbenutzung des zur Christhauser Straße gelegenen Vorgartens.
-----------------------	---

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)

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, im Vergleich zu anderen Objekten des Baujahres unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand die Anlage machte beim Ortstermin insgesamt einen vernachlässigten (äußeren) Eindruck.

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 gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise 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.**

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 des Wohnungseigentums liegen im Richtwertrechner ortsbezogene Vergleichsfaktoren vor, die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aus realen Kaufpreisen abgeleitet worden sind, weitere aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Anpassungskoeffizienten wurden im aktuellen Grundstücksmarkt veröffentlicht. Zur Plausibilisierung und Feinjustierung sind bundesdurchschnittlich ermittelte Anpassungskoeffizienten aus der Wertermittlungsliteratur bekannt, daher kann ein aussagekräftiges Vergleichsfaktorenverfahren durchgeführt.** Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13 - 14 der ImmoWertV 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 und zur Selbstnutzung erworben werden und ist daher ertragsorientiert zu sehen. Das Ertragswertverfahren wird angewendet weil gesicherte Marktdaten aus dem örtlichen Grundstücksmarkt vorliegen.** Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 der ImmoWertV beschrieben.

4.2 Bodenwertermittlung

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 106/278 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid- Lennep, Christhauser Straße 55 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet nebst Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lennep	6114	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lennep	35	761	541 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** - Nr. 50113 – beträgt für die Richtwertzone des zu bewertenden Grundstücks **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2021**.

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 m ²
Grundstückszuschnitt	=	normal

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.08.2015
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	541 m ²
Grundstückszuschnitt	=	Eckgrundstück

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	03.12.2021	× 1,09	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 272,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	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			= 267,05 €/m ²	
der Werteinfluss der noch ausstehenden Erschließungskostenbeiträge wird unter den besonderen objektspezif. Gegebenheiten berücksichtigt			= 6,25 €/m ²	E5

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	rd. 267,00 €/m ²	
Fläche	× 541,00 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	= 144.447,00 €	
abgabenfreier Bodenwert	rd. 144.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 03.12.2021 insgesamt rd. 144.000,00 €.

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Im Bereich der Stadt Remscheid konnte festgestellt werden, dass die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den letzten 3 Jahren (2018 bis 2021) jährlich um ca. 8 – 10 % angestiegen sind.

Dieser Trend hält unvermindert an. Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau mit dem Anpassungsfaktor 1,09.

E2 Die Einstufung erfolgt gemäß dem im Mietspiegel der Stadt Remscheid veröffentlichten Wohnlagenverzeichnis. Demnach wurde die Bodenrichtwertzone und der Bereich der Christhauser Straße in der des 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 Reihenhaushausgrundstück 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.

E5 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. Bei der Christhauser Straße handelt es sich um eine unfertige Erschließungsanlage, sodass Forderungen von Erschließungsbeiträgen noch entstehen werden.

Der Ausbau der Christhauser Straße ist zurzeit allerdings nicht Gegenstand der Planung.

Aus diesem Grunde können weder die noch auszuführenden Maßnahmen, noch deren voraussichtliche Kosten von der Stadt angegeben werden.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid werden bei der Ableitung der Bodenrichtwerte Erschließungskostenbeiträge in Höhe von 25 €/m² Grundstücksfläche in städtischen, entwickelten Gebieten (ausgenommen Neubaugebiete) pauschal angesetzt.

Weil die Christhauser Straße bereits teilausgebaut ist, die Fertigstellung und Kostenabrechnung der Straße aufgrund der prekären Haushaltssituation der Stadt aber erst langfristig erwartet werden kann, wird der Werteeinfluss der im Gegensatz zum Richtwertgrundstück noch anfallende Erschließungskostenbeiträge in Höhe von 25 % des vom Gutachterausschuss angenommenen durchschnittlichen Erschließungskostenbeitrages = 6,25 €/m² x 541 m² Grundstücksfläche, rd. 3.380,00 € geschätzt und bei den besonderen objektspezifischen Gegebenheiten wertmindernd angesetzt. (vgl. auch Erschließungs- und sonstigen Beiträge und Abgaben für Ein- und Zweifamilienhäuser, Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Bd.II) 3.10.10./1; bzw. Lehrbuch Teil 3, Kapitel 15) Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **beitragsfreie** Bodenwert verwendet. Der Werteeinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

4.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 106/278) 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	144.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 106/278	
anteiliger Bodenwert	= 54.906,47 € rd. 54.900,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 rd. **54.900,00 €**.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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**).

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	2	Wohnung EG	107,11		6,85	733,70	8.804,00

Das zu bewertende Wohnungseigentum stand am Tag der Ortsbesichtigung leer.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren

Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.804,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.786,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.018,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des anteiligen Bodenwertes)	–
2,5 % von 54.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	1.372,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.645,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei $p = 2,5\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 48$ Jahren Restnutzungsdauer	× 27,773
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.792,47 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 211.692,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 16.695,25 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 194.997,22 €
	rd. 195.000,00 €

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) und den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). 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, Stand: Juli 2013 bzw. Ansätze der II.BV – Werte aktualisiert	Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell
Verwaltungskosten für Wohnungen nach II.BV Pauschalbetrag, 357,00 € jährlich - für Eigentumswohnungen	357,00 €
Instandhaltungskosten für die Wohnungen Instandhaltungsaufwand je m ² Wohnfläche 11,70 €/m ² x 107,1 m ²	1.253,07 €
Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrages von 8.804,00 €/Jahr	176,08 €
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 20,3 % des Rohertrags)	rd. 1.786,00 €

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid (LZS für Wohnungseigentum 2,8 % +/- 0,4 %) unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und unter Berücksichtigung der positiven Lage auf dem Immobilienmarkt mit 2,5 % 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 = 48 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.

Zur Anerkennung des anteiligen Miteigentumsanteils an einem offenen Stellplatz wurde ein pauschaler Zuschlag von 1.800 € (6.300 €/Stellplatz gemäß Grundstücksmarktbericht x 106/278 x 0,75 weil nur anteilige Nutzung) vorgenommen.

Des Weiteren ist die Terrassenfläche vor dem, (gem. Landesbauordnung NRW § 48 Abs. 2 (mindestens 1/8 der Grundfläche des Raumes) vorgeschriebenen Belichtungsfenster, durch Sondernutzungsrecht dem Eigentümer der Wohnung Nr.3 zugeordnet.

Hieraus ergeben sich Nachteile für den jew. Eigentümer der Wohnung Nr.2, da er fremde Personen unmittelbar vor seinem Wohnzimmer erdulden muss, daher seine Privatsphäre eingeschränkt ist, oder er durch Schließen der Rolläden seine Belichtung/Lüftung einschränken muss.

Zur Berücksichtigung dieses Nachteiles werden 10 % Mietminderung der 55 m² Wohnzimmermiete (0,685 €/m² x 55 m² = 37,67 € (452,04 € p.a.), Minderung in 48 Jahren RND = - 12.733,44 €) für angemessen erachtet und rd. -12.700 € in Abzug gebracht.

Berechnung des Barwerts der Mietminderung

- jährliche Rentenrate R = 452,04 EUR
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Laufzeit der Miete n = 48 Jahre
- Kapitalisierung im Liegenschaftszinssatz k = 2,5 %/ Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen: $B_n = R \times a_n^{(t)}$

- Barwertfaktor $a_n^{(t)} = 28,146411$
- Barwert der Zeitrente $B_n = 12.733,44 \text{ €}$
- Barwert der Zeitrente** **rd. 12.700,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige 106/278stel Wertbeeinflussung
Werteinfluss der noch ausstehenden Erschließungskostenbeiträge geschätzt auf 6,25 €/m ² x 541 m ²	-3.380,00 €	-1.288,78 €
<u>Weitere Besonderheiten</u>		
Beheben der Putz- und Anstrichschäden der Fassaden im Sockelbereich	-1.500,00 €	
Wertabschlag wegen unterdurchschnittlichem Zustand des Gartens, der Hangabstützungen und Zäune	-3.500,00 €	
	5.000,00 €	-1.906,47 €
Summe		-3.195,25 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten	
10% Mietminderung der Wohnraummiete für Küche u. Wohnzimmer wegen Terrasse in fremdem SNR vor dem Wohnzimmerfenster	-12.700,00 €
Anteil am offenem Stellplatz (6.300 €/Stellpl. x ME x 0,75 weil nur anteilige Nutzung möglich.	1.800,00 €
Einbau neuer Dichtungen an den Fenstern zu Wetterseite, Neuanstrich	-1.400,00 €
Instandsetzen der schwergängigen Rollläden	-1.200,00 €
Summe	-13.500,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

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 2021 Remscheid				
die Vergleichsfaktoren werden sachverständig der Immobilienrichtpreisliste in BORIS-NRW entnommen				
Kriterien	Remscheid	Remscheid	Anp.Faktor	Erläuterungen
Gemeinde	Lennepe	Lennepe	1,0	
Ortsteil	Christhauser Str.	Christhauser Str.	1,0	
Name	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung	1,0	
Ausgangswert ist der Richtwert Nr. 507005, er beträgt:			2.170 € /m²	
2. Anpassung des Vergleichsfaktors des Referenzobjektes an das Bewertungsobjekt				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2021	03.12.2021	7,3%	Preisanstieg WE i.M. 8 %/Jahr
Baujahr	1995	1989	-7,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 52
Wohnlage	normal	normal	0,0%	gemäß Wohnlagenverzeichnis
Geschosslage	1.Obergeschoss	Erdgeschoss	3,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 52
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Ausstattungs-kategorie	mittel	einfach - mittel	-5,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Anzahl der Einheiten	8	3	7,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Wohnfläche	90 m ²	107 m ²	2,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 54
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-10,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 54
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0%	Anpassungsfaktor GMB Seite 43
Ausrichtung	alle Richtungen - neutral	nordwest bis Nord- ost	-1,0%	Anpassungsfaktor gemäß Wertermittlungsliteratur
Normierungsfaktor auf den Richtwert:			97,3%	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Wohnungseigentums:			2.111,41 € /m ²	
			rd.: 2.110,00 € /m²	

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.2 = 2.110.00 €/m ² x 107,1 m ²	=	225.981,00 €
besondere objektspezifische Besonderheiten	-	16.695,25 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.2		209.285,75 €
	rd	209.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 mit rd. **209.000,00 €** ermittelt.

4.4.2 Erläuterungen zu den Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Wesentliche Modellparameter:

Wohnlage:	Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid
Baujahr:	Ursprungsbaujahr des Gebäudes (auch bei modernisierten Objekten)
Modernisierungsgrad:	gemäß Sachwertmodell Anlage 4
Ausstattung:	gemäß Sachwertmodell Anlage 2
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung.

4.4.3 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Stichtag

Der Stichtag des Immobilienrichtwertes ist der 01.01.2021. Die aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 möglicherweise eingetretene Wertsteigerung wird auf der Basis des extrapolierten Preisindex für Wohnungseigentum aus den letzten Jahren mit rd. 7 % geschätzt.

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen. Das Dreifamilienhaus wurde im Jahr 1989 errichtet.

Wohnlage

Die Lage „Christhauser Str.“ ist im Mietspiegel von Remscheid als normale Lage angegeben.

Geschosslage

Der Vergleichsfaktor ist für eine Wohnung im 1.Obergeschoss definiert. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Erdgeschoss. Die Anpassung bezüglich der Geschosslage erfolgt mit dem Koeffizienten aus der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle.

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben der Anlage 4 des Sachwertmodells zu ermitteln. Weder das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.2 noch das zum Vergleich erzeugte Referenzobjektes wurden wesentlich modernisiert. Eine Anpassung aufgrund unterschiedlicher Modernisierung gerade ist somit nicht erforderlich.

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst. Der Ausstattungsstandard wurde anhand der in Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie angegebenen Orientierungswerte mit 2,5 – d.h. einfach bis mittel eingestuft.

Mietsituation

das Wohnungseigentum stand am Tage der Ortsbesichtigung leer.

Balkon/Terrasse

Das Wohnungseigentum verfügt weder über einen (von Wohnzimmer oder Küche erreichbaren) Balkon noch über eine Terrasse.

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Im Gebäude befinden sich 3 Wohnungen. Die Anpassung erfolgt über die diesbezüglich im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Tabelle.

4.5 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 **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **195.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **209.000,00 €**.

Der Verkehrswert der Immobilie wird als arithmetisches Mittel der beiden Verfahrensergebnisse

Der **Verkehrswert** für den 106/278 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid- Lennep, Christhauser Straße 55 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Kellerraum eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
von Lennep	6114	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lennep	35	761

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021, als arithmetisches Mittel der beiden oben genannten Verfahrensergebnisse mit rd.

202.000 €

in Worten: zweihundertzweitausend Euro

geschätzt.

Ich habe das Wertermittlungsobjekt persönlich 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 11. Januar 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)

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

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)

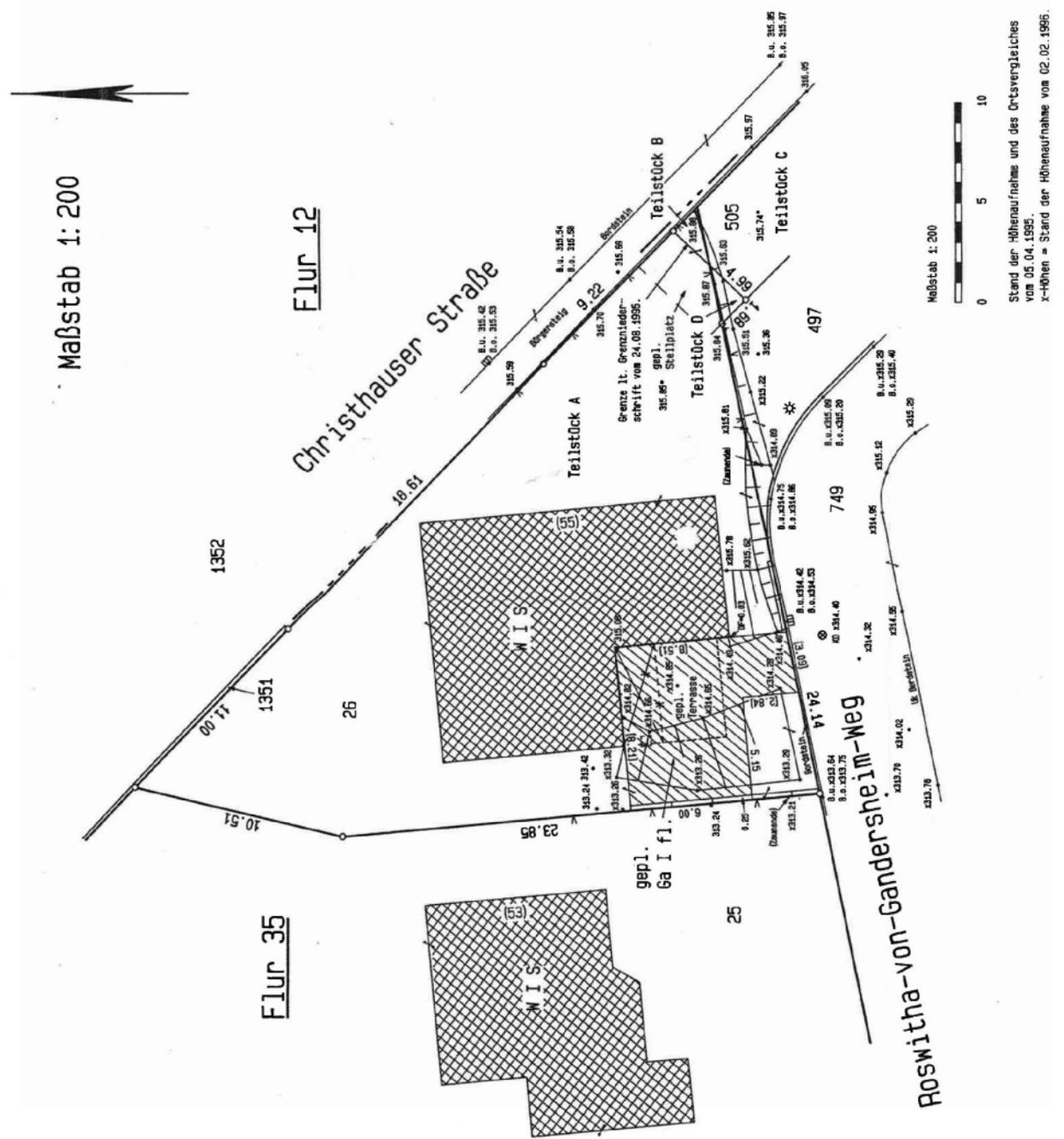
Ertragswertmodell AGVGA-NRW und Sachwertmodell AGVGA-NRW

„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)



Maßstab 1: 200

Flur 12

Flur 35

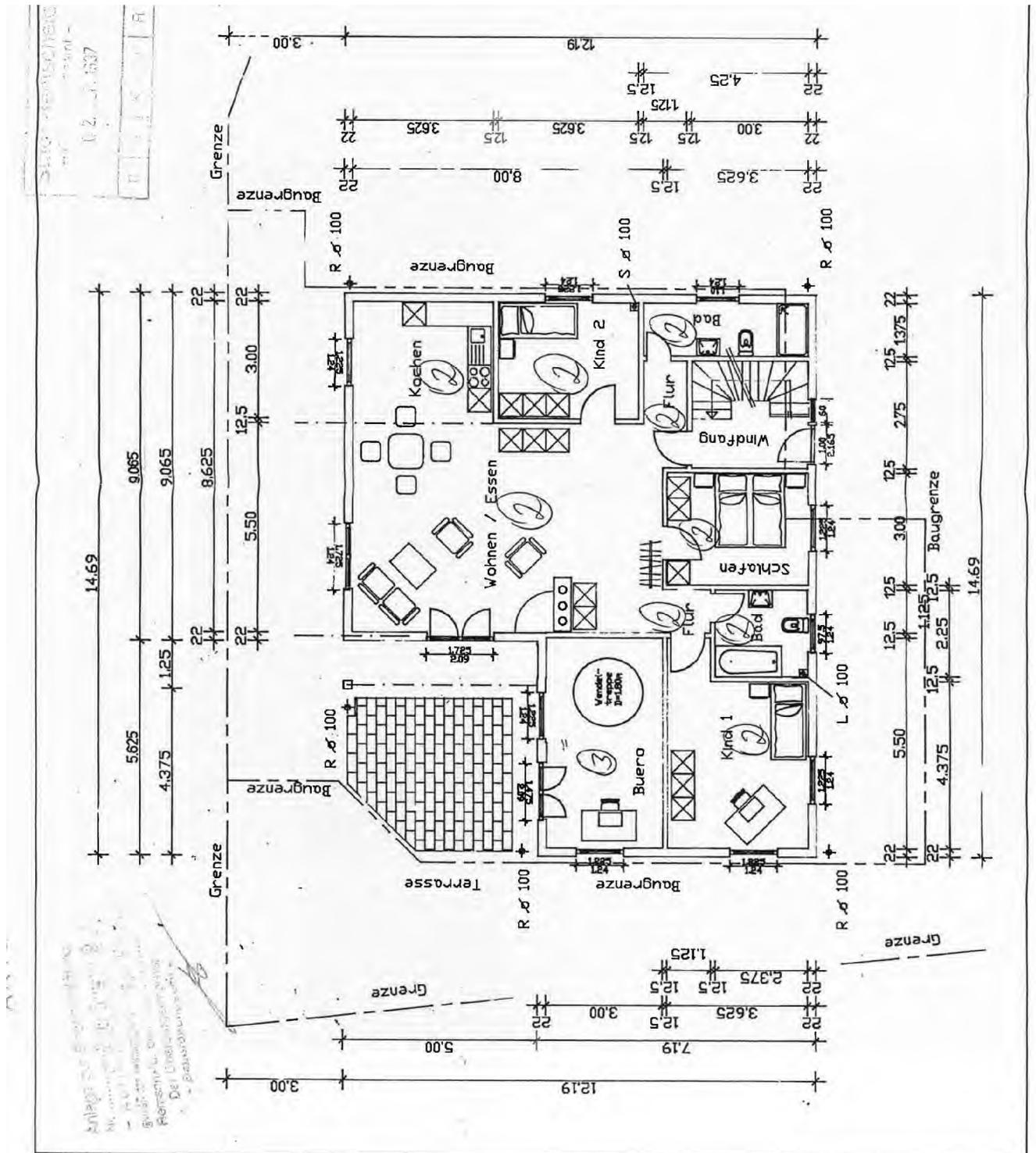
Christhauser Straße

Roswitha-von-Gandersheim-Weg



Stand der Höhenaufnahme und des Ortsvergleiches vom 05.04.1995, x-Höhen = Stand der Höhenaufnahme vom 02.02.1995.

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss mit Wohnungseigentum Nr. 2 (unmaßstäblich)



Anlage 3: Fotos

Bild 1:

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



Bild 2:

Nordansicht vom verkrauteten Garten auf das Gebäude mit WE2 im Erdgeschoss.



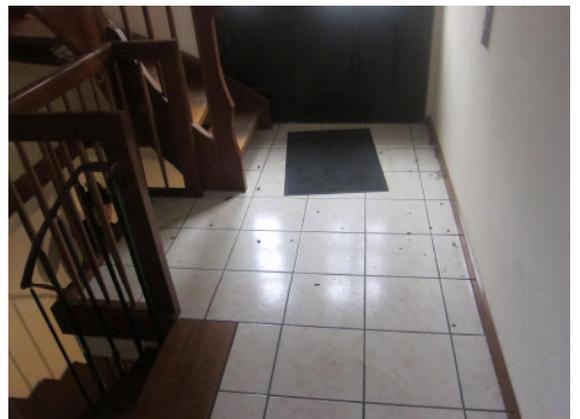
Bild 3:

Eingangsbereich auf der Ostseite des Gebäudes von der Christhauser Straße erschlossen.



Bild 4:

Blick in den gemeinschaftlichen Flur vor der Eingangstür zu Wohnungseigentum Nr.2



Anlage 3: Fotos

Bild 5:

Wohnzimmer im Wohnungseigentum Nr. 2 mit verschlossenem Terrassenfenster zum Sondernutzungsrecht zu WE3.



Bild 6:

Blick aus dem Wohnzimmer in die offene Küche.



Bild 7:

Blick in eines der Badezimmer.

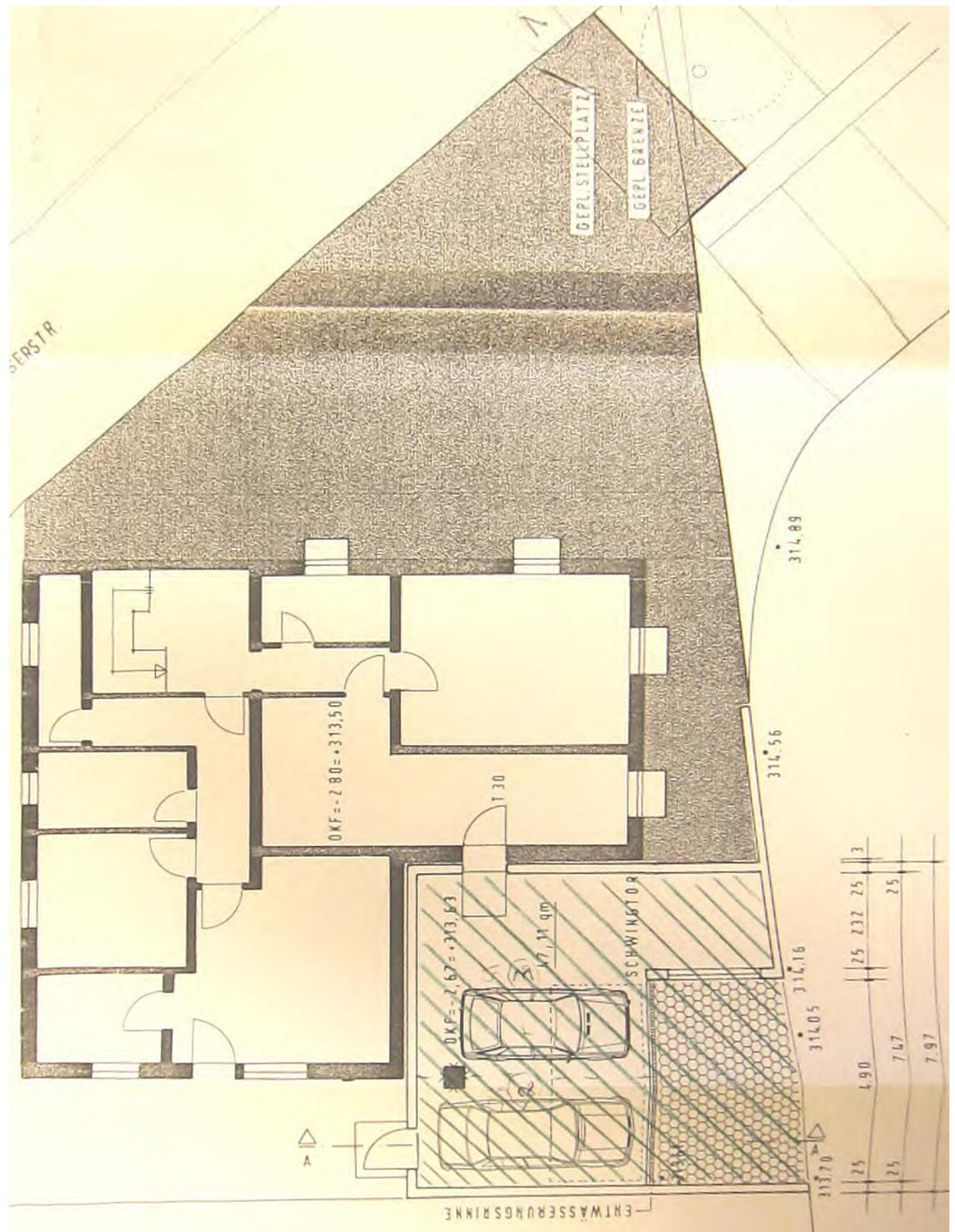


Bild 8:

Innenansicht eines Schlafzimmers



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, 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 Aufteilungsplan 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: Wohnung 2 im Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+		1,00	1,650	0,030	1,225	0,030	1,94	1,00	1,94	3,45	
2	Bad	2	+		1,00	4,250	0,030	1,375	0,030	5,68	1,00	5,68	5,68	
3	Schlafzimmer	3	+		1,00	3,625	0,030	3,000	0,030	10,68	1,00	10,68	10,68	
4	Hauptbad	4	+		1,00	2,375	0,030	2,250	0,030	5,21	1,00	5,21	5,21	
5	Kind 1	5	+		1,00	4,375	0,030	3,625	0,030	15,62	1,00	15,62		
6	Kind 1	5	+	Nische	1,00	1,150	0,030	1,100	0,015	1,22	1,00	1,22	16,84	
7	Wohnzimmer	6	-	Kaminzüge	1,00	1,500	0,000	0,500	0,000	0,75	1,00	-0,75		
8	Wohnzimmer	6	+		1,00	8,100	0,030	5,500	0,030	44,14	1,00	44,14	43,39	
9	Kochnische	7	+		1,00	3,625	0,030	3,125	0,015	11,18	1,00	11,18	11,18	
10	Flur	8	+		1,00	1,250	0,030	1,250	0,015	1,51	1,00	1,51	3,45	
11	Kind 2	9	+		1,00	3,625	0,030	3,000	0,030	10,68	1,00	10,68	10,68	

Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.2 107,11 m²

Amtsgericht Remscheid

Grundbuch von Lennep

Blatt 6114

Wohnungsgrundbuch

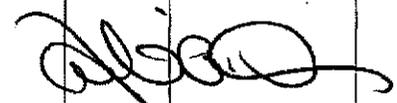
Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

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)	Flur	Karte Flurstück	Liegen-schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b		c/d	e		
1	2	3				ha	a	m ²
1	-	<p>106 (einhundertsechs) / 278 (Zweihundertachtundsiebzigstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Lennep 35 761</p> <p>Gebäude- und Freifläche, wohnen; Christhauser Straße 55</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: (Blätter 6113 bis mit 6115).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Das Raumeigentum ist frei veräußerlich.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.</p> <p>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.</p>				--	-5	41
3								
2								
1								

Einer

Zehner




Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
Einer 1 E a t 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. 
Zehner 3 2 1			

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Hunderter</p> <p>3</p>	<p>Auf Anordnung des Amtsgerichtes wurden die Eigentümerangaben dieser Seite aus Datenschutzgründen abgedeckt.</p>	<p>1</p>	<p>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.</p> <p><i>Handwritten signature</i></p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Tausender</p> <p>4.1</p> <p>4.2</p> <p>4.3</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>1</p>		<p>1</p>	<p>Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Remscheid, 5 VI 171/2010) eingetragen am 11.03.2010.</p> <p>Valente</p>