

Büroanschrift:
Solinger Str. 149
40764 Langenfeld
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

Wohneigentum Nr. III

Erdgeschoss links
im Haus Schlieperfeld 8
Wohnfläche: ca. 109 m²

Teileigentum Garage C

Schlieperfeld 6, 8
42857 Remscheid

Verkehrswert:

Wohneigentum Nr. III

220.000 €

Teileigentum Garage C

9.500 €

Auftraggeber:

**Amtsgericht Remscheid
- Zwangsversteigerung -
Alleestr. 119
42853 Remscheid**

Aktenzeichen:

011 K 018/23

Bewertungsstichtag:

16.01.2024

Hinweis:

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

- | | | |
|----------|---|--|
| Anlage 1 | - | Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte |
| Anlage 2 | - | Fotodokumentation |
| Anlage 3 | - | Wohnungsgrundriss Wohneigentum Nr. III
Grundriss Keller – Keller Nr. 3, Waschbox Nr. 3
► aus der Teilungserklärung

Lageplan Garagen
► aus dem Bauaktenarchiv |
| Anlage 4 | - | Teilungserklärung
► Grundbuchamt Remscheid |
| Anlage 5 | - | Eintragungsbewilligungen bzgl. Dienstbarkeiten
Ur.Nr. 1609/1913 vom 18. Dezember 1913
Ur.Nr. 281/1939 vom 25. März 1939
► Grundbuchamt Remscheid |
| Anlage 6 | - | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
► Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung Kataster

Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
► Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, Gewässer- und Bodenschutz

Bescheinigung bzgl. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge
► Technische Betriebe Remscheid |
| Anlage 7 | - | Energieausweis
► WET-Verwaltung |

Literaturverzeichnis:

- Baugesetzbuch; Landesbauordnung
- Online-Portal Stadt Remscheid, Wikipedia
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Gutachterausschuss Remscheid; GMB 2024 zum Bewertungszeitpunkt noch nicht veröffentlicht)
- Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 und ImmoWertV2010
- Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2016
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Grundstückswertermittlung (Gablenz)
- Praxishandbuch Sachverständigenrecht (Bayerlein)
- Versteigerung und Wertermittlung (Stumpe/Tillmann)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Zwangsversteigerung Alleestr. 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
vertreten durch	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung
Anschrift des Bewertungsobjektes	Schlieperfeld 8 42857 Remscheid Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
Eigentümer	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Gegenstand der Bewertung	Sondereigentum an der Wohnung im Haus Schlieperfeld 8, Erdgeschoss links, bestehend aus: Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Küche, Bad mit WC, WC, Abstellraum, Flur, Balkon - im ATP mit III bezeichnet - sowie einem Kellerraum und einer Waschbox - im ATP mit Nr. 3 bezeichnet - Sondereigentum an der freistehenden Garage - im ATP mit C bezeichnet –
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum III (EG links) im Haus Schlieperfeld 8 in Remscheid und die Garage C.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 21.11.2023 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 011 K 018/23.
zur Verfügung stehende Unterlagen	• Grundbuchauszug • Katasterkarte • Unterlagen aus dem Grundbuchamt (Grundakten) • Auskünfte/Informationen zuständiger Behörden • Auskünfte der WET-Verwaltung

Ortsbesichtigung	16.01.2024 <u>Teilnehmer:</u> Sachverständige <u>Situation:</u> Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Dem Eigentümer wurde durch das Amtsgericht Remscheid mitgeteilt, dass nach Ablauf einer Fristsetzung die Bewertung / das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen durch die beauftragte Sachverständige zu erstellen ist.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	16.01.2024
Nutzung / Zubehör	• Eigennutzung Wohnen • kein Gewerbebetrieb • kein Zubehör / Zubehörstücke
Baulasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster), ist im Baulastenverzeichnis auf dem Flurstück 227, Flur 24, Gemarkung Remscheid keine Baulast eingetragen. ► Anlage 6
Altlasten	Durch den Fachdienst Umwelt der Stadt Remscheid (Gewässer- und Bodenschutz) wurde schriftlich mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück Schlieperfeld 6, 8 nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten ist. ► Anlage 6
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz
Wohnungsbindung	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Soziales und Wohnen) war und ist das Objekt nicht in der Wohnungsbindung.

Erschließungsbeiträge	Gemäß Auskunft der Technischen Betriebe Remscheid ist der Bereich der Erschließungsanlage „Schlieperfeld“ zurzeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen bzw. Straßenausbaubeiträgen belastet. Bei der Straße Schlieperfeld handelt es sich um eine unfertige Erschließungsanlage. Der am 18.07.1970 abgeschlossene Ablösevertrag wurde am 16.02.1972 bezahlt. Weitere Forderungen von Erschließungsbeiträgen werden nicht mehr entstehen. Kosten für Maßnahmen gemäß KAG sind im Wege einer öffentliche-rechtlichen Veranlagung umzulegen. ► komplette Ausführung siehe Schriftsatz Anlage 6 Ein Werteinfluss auf das einzelne Wohn- und Teileigentum kann derzeit nicht abgeleitet werden.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

* Hinweis: aus mündlichen Auskünften von Behörden können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

2. Grundstücksangaben

2.1. Grundbuch Wohneigentum

Amtsgericht	Remscheid
Grundbuch von	Remscheid
Blatt	Xxxx (Wohnungsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis	106/1323 (einhundertsechs Eintauseddrehundertdreiundzwanzigstel) Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Schlieperfeld Nr. 8, Erdgeschoss links, bestehend aus: Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Küche, Bad mit WC, WC, Abstellraum, Flur, Balkon, im Aufteilungsplan mit III bezeichnet, sowie einem Kellerraum und einer Waschbox, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern xxxx bis mit xxxx) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht, wenn die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. Oktober 1970 – UR.Nr. 1930/70, Notar xxxx – und den am 25. September 1970 durch das Bauordnungsamt der Stadt Remscheid geprüften Aufteilungsplan Bezug genommen. Eingetragen – unter Rötung einer Grundbuchblattnummer – am 10. August 1971.
Gemarkung	Remscheid
Flur	24
Flurstück	227
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Schlieperfeld 6, 8
Grundstücksgröße	2.110 m ²
Abteilung I (Eigentümer)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Lfd. Nr. 1, soweit früher Flurstück 146 betreffend: Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit betreffend einen Doppelkanal für die Stadtgemeinde Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18. Dezember 1913 erstmals eingetragen am 28. Januar 1914 in Band xxx Blatt xxxx und von Blatt xxxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10. August 1971.

	Lfd. Nr. 2, soweit früher Flurstück 148 betreffend: Der Stadtgemeinde Remscheid ist das Recht eingeräumt, durch das belastete Grundstück einen Doppelkanal für Regenwasser und Schmutzwasser und einen Revisionsschacht zu legen und das Grundstück für den Kanalbetrieb und für Aufgrabungen zum Zwecke der Ausführung von Ausbesserungen jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. März 1939 zu Gunsten der Stadtgemeinde Remscheid als beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen erstmals am 11. April 1939 in Band 111 Blatt xxxx und von Blatt xxxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10. August 1971. Lfd. Nr. 3, soweit früher Flurstück 102 betreffend: Das Recht der Stadt Remscheid, durch die dienende Parzelle an Stelle des offenen Vorflutgrabens einen Doppelkanal mit den erforderlichen Einsteigeschächten zu legen, dauernd zu halten, zu unterhalten, zu spülen und zu reinigen. Als beschränkt persönliche Dienstbarkeit erstmals eingetragen am 26. Januar 1914 in Band xx Artikel xxx und von Blatt xxxx hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10. August 1971. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Remscheid – 011 K 018/23). Eingetragen am 19.09.2023.
Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.

2.2. Grundbuch Teileigentum (Garage)

Amtsgericht	Remscheid
Grundbuch von	Remscheid
Blatt	xxxx (Teileigentumsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis	18/1323 (achtzehn Eintausenddreihundertdreißigstel) Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der freistehenden Garage, im Aufteilungsplan mit C bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern xxxx bis mit xxxx) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht, wenn die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. Oktober 1970 – UR.Nr. 1930/70, Notar Zölzer – und den am 25. September 1970 durch das Bauordnungsamt der Stadt Remscheid geprüften Aufteilungsplan Bezug genommen. Eingetragen – unter Rötung einer Grundbuchblattnummer – am 10. August 1971.
Gemarkung	Remscheid
Flur	24
Flurstück	227
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Schlieperfeld 6, 8
Grundstücksgröße	2.110 m²
Abteilung I (Eigentümer)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Lfd. Nr. 1, soweit früher Flurstück 146 betreffend: Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit betreffend einen Doppelkanal für die Stadtgemeinde Remscheid. Unter Bezugnahme aus die Eintragungsbewilligung vom 18. Dezember 1913 erstmals eingetragen am 28. Januar 1914 in Band xxx Blatt xxxx und von Blatt xxxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10. August 1971.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Lfd. Nr. 2, soweit früher Flurstück 148 betreffend: Der Stadtgemeinde Remscheid ist das Recht eingeräumt, durch das belastete Grundstück einen Doppelkanal für Regenwasser und Schmutzwasser und einen Revisionsschacht zu legen und das Grundstück für den Kanalbetrieb und für Aufgrabungen zum Zwecke der Ausführung von Ausbesserungen jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. März 1939 zu Gunsten der Stadtgemeinde Remscheid als beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen erstmals am 11. April 1939 in Band xxx Blatt xxxx und von Blatt xxxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10. August 1971. Lfd. Nr. 3, soweit früher Flurstück 102 betreffend: Das Recht der Stadt Remscheid, durch die dienende Parzelle an Stelle des offenen Vorflutgrabens einen Doppelkanal mit den erforderlichen Einsteigeschächten zu legen, dauernd zu halten, zu unterhalten, zu spülen und zu reinigen. Als beschränkt persönliche Dienstbarkeit erstmals eingetragen am 26. Januar 1914 in Band xx Artikel xxx und von Blatt xxxx hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10. August 1971. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Remscheid – 011 K 018/23). Eingetragen am 19.09.2023.
Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.

2.3. Beurteilung der Dienstbarkeiten

(in beiden Grundbüchern gleichermaßen enthalten)

Die Eintragungsbewilligung zur Lfd. Nr. 1 und 2 sind dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt. Durch das Amtsgericht Remscheid, Grundbuchamt, wurde mit Schreiben vom 10.01.2024 mitgeteilt, dass die Bewilligung zur Lfd. Nr. 3 nicht aufzufinden ist.

Alle drei Dienstbarkeiten sind für die Stadt Remscheid eingeräumt und dienen der Herstellung und dem Betrieb von Entwässerungsanlagen. Ein Lageplan ist den Eintragungen nicht beigelegt, so dass der Verlauf nicht nachvollzogen werden kann. Zudem erfolgten zwischenzeitlich Änderungen bzgl. der Flurstücksnummern bzw. auch Flurstücksvereinigungen. Eine weitere Recherche hierzu erfolgt in der beauftragten Bewertung nicht, da diese Dienstbarkeiten keinen Einfluss auf den Wert des Wohn- und Teileigentums ausüben. Sie dienen der Erschließung und öffentlichen Interessen der Stadt Remscheid. Eine Wertbeeinflussung ist in Bezug zur vorhandene Bebauung nicht zu erkennen.

Die Dienstbarkeiten in Abteilung II der betreffenden Grundbücher - lfd. Nr. 1, 2 und 3 - werden wertneutral beurteilt.

2.2. Regionale Beschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Remscheid, Wikipedia, google.maps

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Remscheid kreisfreie Stadt (114.148 Einw.; Stand 31.12.2021)
Stadtbezirk:	Alt-Remscheid (48.757 Einw.; Stand 31.12.2021)
Stadtteil:	Kratzberg (2.624 Einw.; Stand 31.12.2021)

Infrastruktur / Bebauung / Landschaft / Wirtschaft / Kultur:

Remscheid ist eingebettet in die Berge und Täler der als „Bergisches Land“ bezeichneten Landschaft und kartographisch südlich von Wuppertal und östlich von Solingen gelegen; beide Gemeinden grenzen unmittelbar an Remscheid an und bilden gemeinsam das „Bergische Städtedreieck“. Durch die Siedlungsstruktur in Verbindung mit der Landschaft entstand eine zum Teil aufgelockerte Bebauung mit viel Grünflächen, Parkanlagen und Spielplätzen. Remscheid ist in vier Stadtbezirke unterteilt – Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lennep und Lüttringhausen -, die wiederum in Stadtteile und diese in Wohnplätze untergliedert sind.

Die im 12. Jahrhundert gegründete Stadt kann sich bereits seit 1929 als Großstadt (Einwohnerzahl ≥ 100.000) bezeichnen und bietet eine zusammengewachsene Symbiose aus Neubaugebieten und zeitgemäßer Architektur, Gründerzeitbauten und bergischen Fachwerkhäusern - als Wahrzeichen ist das imposante Rathaus schon von weitem sichtbar. Moderne Einkaufszentren und Ladenstraßen im Zentrum der Stadt, lebhaftes Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen sowie verschiedenste Gastronomie der Remscheider Nationalitätenvielfalt decken die unterschiedlichsten Konsumbedürfnisse.

Das Wohnen in Remscheid steht in Verbindung mit einem ansprechendem Freizeitwert. Diesbezüglich können beispielgebend das Sauna- und Badeparadies, das Erholungsgebiet Eschbachtalsperre und ein ausgedehntes Wanderwegenetz (ca. 250 km Wanderwege), das zum Wandern, Walken und Radeln einlädt, genannt werden.

Einem äußerst vielfältigem sportlichen Angebot kann zudem in über 70 Sportvereinen, die im Stadtsportbund Remscheid organisiert sind, nachgegangen werden – dafür stehen 2 Stadien, zahlreiche Sporthallen, Sportplätze, Tennis-, Bogenschieß- und Skateranlagen und Reitplätze zur Verfügung.

Remscheid ist eine multikulturelle Stadt – die verschiedensten Einrichtungen bieten Kunst- und Museumsfreunden eine breite Palette. Als Highlights sollen das Bergische Symphonieorchester, die Musik- und Kunstschule, das Teo-Otto-Theater, die Stadtgalerie, das Deutsches Werkzeugmuseum, das Deutsche Röntgenmuseum, und die Sternwarte genannt werden.

Bildung und Ausbildung wird in Remscheid in allen schulischen Stufen vermittelt - als Besonderheit ist die Akademie Remscheid aufzuführen - das zentrale Institut für kulturelle Jugendbildung der Bundesrepublik und des Landes NRW.

Auch die medizinische Versorgung ist umfassend gesichert, die stationäre und ambulante Versorgung wird z.B. durch das Sana-Klinikum Remscheid abgedeckt.

Industrie und Technologie haben in Remscheid Tradition – die Stadt gilt auch heute noch als Zentrum der deutschen Werkzeugindustrie. Unter anderem verwirklichte die Gebrüder Mannesmann hier ihre Innovationen in Stahl und Prof. Dr. W. Conrad Röntgen entdeckte die nach ihm benannten Röntgenstrahlen. Heute liegt der wirtschaftliche Schwerpunkt außerdem im Bereich der Automobilzulieferindustrie.

2.2.1. Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Kratzberg (an der Stadtteilgrenze zu Hasten-Mitte) und gehört zum Stadtbezirk Alt-Remscheid, welcher sich in Bezug zur Gesamtstadt im Westen befindet. Der Stadtteil Kratzberg wiederum befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Remscheid. Es schließen sich der Stadtbezirk Lüttringhausen (Stadtteil Lüttringhauses-West) und Wuppertal-Cronenberg an.

Alt-Remscheid ist der bevölkerungsreichste der 4 Stadtbezirke, flächenmäßig steht er an zweiter Stelle, hinter Lennep.

Das Umfeld zum Grundstück Schlieperfeld 6, 8 ist aufgelockert bebaut, es handelt sich um unterschiedliche Wohnbebauungen. Die Straßenführungen sind teils etwas beengt zu beschreiben. Das Grundstück befindet sich am Rand eines Siedlungsbereichs, an den sich ein bewaldetes Landschaftsschutzgebiet anschließt, es wird vom Morsbach durchzogen.

- Deutsches Werkzeugmuseum ca. 350 m
- Ortskern Hasten, Einkaufsmöglichkeiten ca. 700 m
- Kindertagesstätte, Grundschule Hasten ca. 600 bis 700 m
- Zentrum Remscheid, Allee-Center ca. 3 km

Die Infrastruktur wird eher benachteiligt beurteilt, es werden in der Regel Fahrwege erforderlich. Es handelt sich um eine ruhige angenehme Wohnlage in grüner Umgebung.

2.2.2. Verkehrsanbindung

Dem Bewertungsgrundstück liegt die Straße Schlieperfeld an. Es handelt sich um eine Nebenstraße, welche nach ca. 200 m in die Hastener Straße – die nächste Hauptverkehrsstraße – einbindet. Diese Straßentangente verläuft zwischen Wuppertal-Cronenberg und dem Remscheider Zentrum.

Die Straße Schlieperfeld dient vornehmlich dem Anwohnerverkehr.

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:

- Bushaltestelle ca. 500 m
- Bahnhof RS Gründerhammer ca. 2 km; Hauptbahnhof ca. 4 km
- Anschluss zur B 229 in ca. 3 km
- Autobahn A 1, ASS Remscheid ca. 12 km
- Wuppertal Cronenberg ca. 4 km
- Wuppertal Elberfeld ca. 8 km
- Zentrum Wermelskirchen ca. 10 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 35 km; Düsseldorf Flughafen ca. 45 km

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung	Das Grundstücks wird erschlossen von der Erschließungsanlage Straße Schlieperfeld. • Strom • Wasser • Kanalisation • Gas
Art der Bebauung	• Mehrfamilienhaus (Doppelhaus Schlieperfeld 6 und 8) • offene Bauweise • 2 Reihengaragen
Entwicklungszustand	• baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs.2)	Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 231. Bauliche Vorhaben werden dementsprechend beurteilt. Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche.
Grundstücksgestalt	Das unregelmäßig geschnittene Grundstück verzeichnet einen stärkeren Geländeabfall von der Straße Schlieperfeld in nordwestliche Richtung (Garagenhof). Hierin begründet sich die Bauweise mit einem Untergeschoss.
Zufahrt / Pkw-Stellplätze	Eine Befahrbarkeit des Grundstücks ist von der Straße Schlieperfeld entlang des Gebäudes Schlieperfeld 6 zum Garagenhof hergestellt. Die Zufahrt wird von den topografischen Verhältnissen tangiert. Es stehen 14 Garagenstellplätze zur Verfügung, es handelt sich dabei um Teileigentum. Entlang der anliegenden Straßen ist öffentliches Parken teilweise erlaubt/möglich.
Außenanlagen	• Hofzufahrt und Garagenhof asphaltiert • Grundstück weitestgehend eingefriedet • Freiflächen mit Rasen begrünt, gestaltende Baum- und Strauchanpflanzungen, Vorgarten zur Straße

3. Gebäudeangaben

3.1. Beschreibung der Bebauung allgemein

Objektart	Wohn- und Teileigentumsanlage bestehend aus den Mehrfamilienhaus-Doppelhäusern Schlieperfeld 6 und 8 sowie 2 Reihengaragen mit insgesamt 14 Einzel-Stellplätzen
Baujahr	• 1972
Umwandlung in Wohn- und Teileigentum	Die Teilung erfolgte bereits im Zusammenhang mit der Planung des Bauvorhabens. Die Teilungserklärung stammt aus 1970.
Aufteilung	• 14 Eigentumswohnungen ○ 7 Wohneinheiten im Haus Schlieperfeld 6 ○ 7 Wohneinheiten im Haus Schlieperfeld 8 • 14 Garagen (Teileigentum)
Sondernutzungsrechte	Gem. Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte begründet.
Belegung	Auskunftsgemäß werden die Wohnungen der WET-Anlage teils eigengenutzt, teils vermietet. Leerstand wurde nicht gesehen.

Es handelt sich um 2 Wohnhäuser, welche über keine Verbindung im Innenbereich verfügen. Im Haus Schlieperfeld 6 und 8 befinden sich jeweils 1 Wohnung im Untergeschoss und jeweils 2 Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume und Waschboxen befinden sich im Keller- und Untergeschoss. Im Weiteren befinden sich im KG/UG gemeinschaftliche Trocken- und Abstellräume sowie Haustechnikräume.

Auskunftsgemäß findet in der WET-Anlage sowohl Eigennutzung als auch Vermietung statt.

Garagen:

In der Teilungserklärung/Grundakte wurde kein Lageplan bzgl. der Garagen vorgefunden. Derselbe entstammt den Unterlagen des Bauaktenarchivs. Die Garagen sind mit den Buchstaben A bis einschließlich O bezeichnet.

Es kann keine Aussage getroffen werden, ob die Eigentumsverhältnisse/Nutzung der Garagen mit diesem Lageplan übereinstimmen.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Die Wohnbebauung und Außenanlagen vermitteln einen weitestgehend erwartungsgemäßen und ordentlichen Eindruck. Reparatur- bzw. Instandhaltungsbedarf in überschaubaren Umfang ist anzunehmen (z.B. Vordach Hauseingang Nr. 8). Gemäß Verwalterauskunft wird die Eigentümergemeinschaft positiv beschrieben. Es werden Rücklagen gebildet und erforderliche Maßnahmen werden ausgeführt.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

3.1.2. Energieausweis

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für später errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 1. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Durch die WET-Verwaltung wurde der Energieausweis mit Datum 19.11.2018 übergeben. Es handelt sich um einen Energieverbrauchsausweis. Außerdem wurde ein Energieberatungsbericht mit Datum 19.01.2024 erstellt. In ihm werden den Eigentümern Einsparungsmaßnahmen und Vorteile verschiedener energetischer Maßnahmen aufgezeigt. Inwiefern Maßnahmen geplant sind, ist nicht zur Kenntnis gelangt.

➤ Energieausweis siehe Anlage 7

3.2. Baubeschreibung / Gebäudeausstattung

- ▶ insofern vor Ort erkennbar sowie gemäß vorliegender Informationen
- ▶ es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Geschosse	• Kellergeschoss • Untergeschoss • Erdgeschoss • 1. Obergeschoss • ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	• massive Bauweise • Loggien/Balkone zur Gartenfront • Kelleraußentreppen zur Süd- und Westfront (Gartenfront)
Fassade	• Klinker • Kunstschiefer • Putz
Dach	• Mansarddach, Satteldach • Ziegeldeckung
Fenster, Türen	• Kunststoff-Fenster mit Außenjalousien • Alu-Haustüranlage mit Briefkästen und Klingel- und Freisprechanlage • holzbeschichtete Wohnungseingangstüren mit Metallzarge
Treppenhaus	• Strukturputz, Anstrich • Massivtreppe mit Terrazzobelag, Metallgeländer • Terrazzofliesen
Heizung	• Gasheizung mit Warmwasserbereitung (gem. Energieausweis)

Garagen:

- Reihengaragenanlage vermutlich aus Betonfertigteilen
- Flachdach mit Bitumenbahnen
- Metall-Garagenschwingtore

3.3. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

► Sondereigentum

Das zu bewertende Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden, so dass keine Beschreibung zur Ausstattung und zum Zustand des Sondereigentums erfolgen kann.

Die Wohnflächenangabe der einzelnen Räume wurde aus den Zeichnungen entnommen, die in der Grundakte (Teilungserklärung) hinterlegt sind

Bezeichnung	Wohneigentum Nr. III
Nutzung	Eigennutzung
Lage	Erdgeschoss links im Haus Schlieperfeld 8
Wohnfläche	rd. 109 m² (Wohnfläche gem. Zeichnung aus der Teilungserklärung)
Raumaufteilung	3-Raum-Wohnung
	Flur 16,06 m ²
	Wohnraum 39,44 m ²
	Balkon (6,48 m ² x 1/4) 1,62 m ²
	Küche 11,79 m ²
	WC 2,78 m ²
	Eltern 17,43 m ²
	Kinder 11,33 m ²
	Bad 5,49 m ²
	Abstellraum 2,72 m ²
	gesamt 108,66 m²
Sonstiges	• Kellerraum Nr. 3 • Waschbox Nr. 3
Ausrichtung der Räume	Westen (Rückfront/Garten): Wohnraum Süden (Giebel): Elternzimmer, WC, Küche, Wohnraum/Balkon Osten (Straße): Kinderzimmer
Pkw-Stellplatz	Garage C (separates Teileigentum)
Sondernutzungsrechte	ohne
Ausstattung: Zustand / Eindruck Mängel / Schäden	Zur Ausstattung des Wohneigentums stehen keine Informationen zur Verfügung. Durch den Eigentümer erfolgten keine Angaben und es wurde keine Besichtigung ermöglicht.

Wohneigentum Nr. III im Erdgeschoss links – Schlieperfeld 8
Wohnungsgrundriss aus der Teilungserklärung
(gescannt; kein Maßstab!)

