

DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner
Von der Architektenkammer NW öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf

Telefon 0211 / 544 131 - 40
Telefax 0211 / 544 131 - 45
E-Mail info@immowert-kirchner.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren
(im Sinne des § 194 BauGB)

**der Eigentumswohnung Nr. 25 im Erdgeschoss
Fichtestraße 22 in 40478 Monheim-Baumberg**



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungstichtag 12.09.2023
inklusive Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche
nach Aktenlage ermittelt mit rund

215.000 €

Datum: 10.11.2023/fl

AZ: 021 K 006/23
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zimmer)

„Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält. Sie können das Originalgutachten inkl. der hier fehlenden Anlagen (Übersichtsplan, RW-Karte, Grundkarte, Katasterplan, Wohnungsbindung, evtl. Baulasten und tlw. Fotos) auf der zuständigen Serviceeinheit von Montag in der Zeit von 09.00 bis 12.00 Uhr sowie Dienstag bis Freitag in der Zeit von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Montag von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr einsehen.“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	2
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung.....	10
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung.....	20
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung.....	22
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung.....	23
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung.....	25
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert.....	28
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis.....	30
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis.....	
11.1 Karten und Objektpläne	Nr. 1 - 10
11.2 Objektfotos.....	Nr. 11 - 15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 021 K 006/23 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist hier innerhalb der aus vier Mehrfamilienhäusern bestehenden und mit einer Tiefgarage unterbauten Wohnanlage Fichtestraße 18, 20, 22, 24 in 40478 Monheim-Baumberg der 222/10.000stel Miteigentumsanteil (das sind 2,22 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 im Erdgeschoss links des Hauses Fichtestraße 22 nebst Kellerraum im Kellergeschoss; zur Bewertungseinheit gehört <u>kein</u> Tiefgaragenstellplatz.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Beschluss vom 03.05.2023, übersandt mit Anschreiben vom 04.07.2023.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 12.09.2023, der Tag der 2. Ortsbesichtigung von außen. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse). Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).
Auftragsrahmen	Auftragsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt.

Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	Gemäß unbeglaubigtem Ausdruck vom 12.07.2023 (letzte Änderung am 05.05.2023).	
Deckblatt	Amtsgericht:	Langenfeld
	Grundbuch von:	Baumberg
	Blatt:	5215
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Baumberg
	Flur:	4
	Flurstück:	1267
	Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
	Lage:	Fichtestraße 18, 20, 22, 24
	Grundstücksgröße:	3.975 m²
Sondernutzungsrechte	Entsprechend Grundakte besteht zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 25 hinter dem Haus (siehe Anlage 10).	
	Den Wert des Sondernutzungsrechtes berücksichtige ich durch eine pauschale Zulage in Höhe von 5.000 €	
Eigentümer gemäß Abteilung I	Unter lfd. Nr. 5 des Blattes ist Frau geborene als Eigentümerin eingetragen.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 3 den nicht verkehrswertrelevanten Zwangsversteigerungsvermerk.	

Anmerkung zu Abteilung III

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

1.4 Bewertungsgrundlagen**Ortsbesichtigung**

Besichtigungen des Bewertungsobjektes nahm ich am 15.08.2023 und 12.09.2023 jeweils von außen vor.

Hierbei konnten lediglich Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Liegenschaft inklusive Außenanlagen von außen besichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde zu beiden Ortsterminen durch die, die Einheit bewohnende Eigentümerin nicht ermöglicht.

Die anlässlich der 1. Ortsbesichtigung anwesende Geschäftsführerin der WEG-Verwaltung, Frau und auch die im Treppenhaus angetroffene Beirätin, wiesen darauf hin, dass es sich bei der Bewertungseinheit um eine „Messie Wohnung“ handele, welche gemäß Angabe durch Katzenhaltung teilweise auch erhebliche Geruchsbelästigungen im Treppenhaus hinterlasse, was anlässlich der Ortsbesichtigung jedoch nicht überprüft werden konnte.

Da angesichts des Verhaltens der Eigentümerin davon auszugehen ist, dass ein weiterer Besichtigungsversuch zu keinem positiven Ergebnis führen würde, bewerte ich nachfolgend in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage, wobei ich eine dem Bewertungsbaujahr 1983 entsprechend durchschnittliche Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei normalem Pflegezustand unterstelle.

Ich muss es im Zwangsversteigerungsverfahren dem Bieter überlassen, den Umstand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung mit Blick auf die Hinweise zur mutmaßlichen „Messie Wohnung“ bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

Vertragliche Bindungen	Die zu bewertende Einheit ist durch Frau eigengenutzt; es wird hier davon ausgegangen, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen.
Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung	Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, besteht gemäß § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung. Da das Bewertungsobjekt eigengenutzt ist und nicht vermietet wird, ist bei der nachfolgenden Wertermittlung eine Kündigungsbeschränkung aufgrund Wohnungsumwandlung nicht zu beachten.
Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung des Wohnungsamtes der Stadt Monheim am Rhein vom 13.07.2023 steht das Objekt nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).
Planunterlagen und Fotos	Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 3 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 7 bis 9, der Gartenplan Anlage 10 sowie die Fotos Anlage 11 bis 15 herangezogen.

2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 3)

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Monheim ist mit rund 41.000 Einwohnern kreisangehörige Mittelstadt im Kreis Mettmann und grenzt im Norden an Düsseldorf. Vornehmlich Wohnstadt, besitzt Monheim neben Gewerbe und Industrie noch erhebliche landwirtschaftliche Nutzflächen und mit nahezu 10 % einen überdurchschnittlichen Anteil an Wasserflächen.
-----------------------	---

Lage im Stadtgebiet	Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Norden der Stadt in der an den Düsseldorfer Stadtteil Hellerhof angrenzenden Schwesterstadt Baumberg, die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Lediglich im Süden Baumbergs befindet sich im Übergang zur Kernstadt Monheim ein größeres Industrie- und Gewerbegebiet. Die ohne Lärmimmissionen geführte Fichtestraße verbindet den Holzweg mit der Hegelstraße und führt als reine innerörtliche Erschließungsstraße durch ein mit Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau besiedeltes Wohngebiet. Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar im Eckbereich zum Holzweg.
Infrastruktur	Die Infrastruktur ist im Bereich des Bewertungsobjektes insgesamt als gut bis befriedigend zu bezeichnen. Befriedigende Kfz-Anbindung an die Innenstadt über städtische Straßen; Fernverkehrsanbindung an die A 59 über die Autobahnanschlussstelle Langenfeld-Richrath in der Nähe des Bewertungsobjektes. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien in der Nähe des Bewertungsobjektes mit Anschluss zum S-Bahnhof Langenfeld-Berghausen. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen innerhalb des Ortsteils zur Verfügung. Naherholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich mit dem Rheinufer, dem Naturschutzgebiet der Urdenbacher Kämme und dem Kniprath Wald in der Nähe des Bewertungsobjektes sowie einer Wasserskianlage im südlichen Bereich Baumbergs.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten mit Siedlungsstruktur in offener Bauweise.
Lagequalität	Mittlere Wohnlage mit Siedlungscharakter.

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.
Planungsrecht	Laut B-Plan Nr. 14 B vom 04.12.1969 mit diversen Änderungen ist eine sechsgeschossige reine Wohnbebauung (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 sowie eine Tiefgarage zulässig; zudem sind Baugrenzen festgesetzt.
Entwicklungszustand	Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Baulasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Monheim am Rhein vom 17.07.2023 besteht im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks die aus Anlage 5 und 6 hervorgehende Eintragung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht); ich erachte diese für die Bewertungseinheit als nicht verkehrswertrelevant, da deren Nutzung hierdurch nicht eingeschränkt wird.
Erschließung	Erschlossenes Bauland mit ca. 10,0 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche an der Fichtenstraße sowie ca. 13,0 m am Holzweg. Die Fichtestraße in schwarzdeckenbefestigter Fahrbahn, beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, ebenso beidseits Querparkplätze in Parkbuchten, diese ebenfalls in Schwarzdecke befestigt, Baumbestand; die Straße als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen im Zone-30-Verkehr geführt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Monheim am Rhein vom 13.07.2023 sind im Bereich des Bewertungsobjektes keine anteiligen Erschließungskosten im Sinne des § 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten. Die Straßen sind insgesamt dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie

Eckgrundstück mit ca. 80 m breiter Straßenfront entlang der Fichtestraße und ca. 50 m entlang des Holzwegs; rechteckähnlicher Zuschnitt; ebenes Geländeniveau.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren angesichts der Lage an einer reinen innerörtlichen Anliegererschließungsstraße keine störenden Einflüsse wahrnehmbar.

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, wurden nicht angestellt, da kein entsprechender Verdacht vorliegt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, des Kreises Mettmann vom 13.07.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichnet.

Naturschutzrechtliche Auflagen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.

Bodenordnung

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung**Außenanlagen**

Die Erschließung der Wohnhäuser von der Fichtestraße her rückwärtig gelegen und befahrbar über in Betonverbundpflaster befestigte Flächen; der Vorgartenbereich mit Bodendeckern und Büschen bewachsen, ansonsten offene Pkw-Stellplätze.

Im Vorgartenbereich ein Kinderspielplatz mit Schaukel, Rutsche und Sitzbänken sowie einem Sandkasten, dieser mit Bodendeckern und Rasenflächen bewachsen; die Wegeflächen hier in Waschbetonplatten befestigt.

Das im Eckbereich Fichtestraße / Holzweg befindliche Grundstück ist sowohl straßenseitig als auch rückwärtig durch eine Stahlzaunanlage umfriedet; von Seiten des Holzweges führt eine in Rasengittersteinen befestigte Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück.

Die zur Fichtestraße orientierte Außenanlage oberhalb des Tiefgaragendeckels mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen, die Flächen im Sondernutzungsrecht der EG-Wohneinheiten stehend, so auch das Sondernutzungsrecht zur Wohneinheit Nr. 25 (siehe Plan Anlage 10).

Der seitliche, im Giebel befindliche Bereich in Betonverbundpflaster befestigt, dieser führt zur Tiefgarage, zu den offenen Pkw-Stellplätzen im Vorgarten sowie zum bebauten Nachbargrundstück; die Tiefgaragenrampe in Beton mit motorbetriebenem Alu-Rolltor und zusätzlicher Schlupftüre mit separatem Fluchtweg.

Der Zugang zu der über das Bewertungsgrundstück zugänglichen Trafostation auf separatem Flurstück ist, wie bereits ausgeführt, per Baulast gesichert.

Die im Sondernutzungsrecht zur Bewertungseinheit stehende Gartenfläche mit Bodendeckern und Büschen bewachsen, hier eine befestigte Terrasse, das Sondernutzungsrecht ohne Umfriedung zur angrenzenden Feuerwehrzufahrt.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom und Gas.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 7 bis 15)

3.1 Allgemeine Merkmale

Art der Aufbauten

Das Bewertungsobjekt in Form von vier durch die Firma Bast Bau errichteten Wohnhäusern in Zeilenbebauung, die Bebauung voll unterkellert, vier- bis fünfgeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss sowie Tiefgarage, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 49 Wohneinheiten und 37 Tiefgaragen-Stellplätze.

Die zu bewertende Einheit befindet sich im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 22 als Mittelhaus des in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise errichteten Gebäuderiegels.

Bewertungsbaujahr

Die Bauakte sah ich am 03.08.2023 ein. Danach wurden die Aufbauten Anfang der 1980er Jahre mit Baugenehmigung vom 16.02.1982 errichtet; weitere baurechtliche Daten gingen aus der Bauakte nicht hervor.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde hier am 18.10.1982 ausgestellt.

Auf Grundlage des, soweit besichtigt, zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Bau- und Unterhaltungszustands sowie den daraus abgeleiteten, im Umfang von „nicht modernisiert bis kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführten Maßnahmen messe ich den vorhandenen Aufbauten zum Stichtag eine auf Basis der Sachwertrichtlinie Anlage 4 AGVGA NRW abgeleitete modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 40 Jahren und somit zum Wertermittlungstichtag dem 12.09.2023 als **fiktives Bewertungsbaujahr 1983**.

Baurechtlicher Zustand

Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bauakteneinsicht steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Energieausweis

Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der beiden am 15.08.2023 und 12.09.2023 durchgeführten Ortsbesichtigungen festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein; besichtigt werden konnte das Objekt lediglich von außen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung und Inaugenscheinnahme im Gutachten unterstellt.

3.2.1 Gemeinschaftseigentum

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Fassade

Die Fassadenflächen insgesamt in Edelputz gestrichen, auskragende Balkone mit Stahlgeländern sowohl mit Hartfaserzementbrüstungen als auch in Holzverkleidung, die Brüstungen mit integrierten Pflanztrögen.

	Im Bereich der Hauszugänge ist die Fassade teilweise in Naturstein oder auch in Naturschiefer abgesetzt.
Dach	Die Dachflächen des Bewertungsobjektes als Flachdach mit verdeckt liegenden Entwässerungen, das oberste 5. OG als angedeutetes Mansarddach insgesamt mit Naturschiefer verkleidet; Haus Nr. 18 viergeschossig, die übrigen Häuser fünfgeschossig.
Fenster	Lasierte Massivholzfenster mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaujahr, im EG zur Bewertungseinheit mit Kunststoffrollladenpanzern in Einbaukästen.
Hauseingang	Der zurücksitzende Hauseingang in Naturschiefergewände mit einer Außenstufe in Waschbeton nebst Edelstahlhandlauf sowie einem Vordach in Sichtbeton. Die Hauseingangstüre in einbrennlackiertem Alu mit großflächiger Verglasung und in die Türe integrierter Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprecheinrichtung.
Treppenhaus	Das Treppenhaus in Massivkonstruktion mit in Naturstein belegten Stufen sowie gestrichenem Stahlgeländer mit Massivholzhandlauf, die Wandflächen in Kratzputz gestrichen; der Eingangsbereich sowie die Treppenpodeste mit eingelassener Reinstreifermatte.
Aufzuganlage	Der Personenaufzug für 300 kg oder 4 Personen, Baujahr 1982, in 2015 umgebaut, die Aufzugkabine mit beschichteten Metallpaneelen, Bodenbelag in PVC, Röhrenbeleuchtung.
Wohnungseingangstüren	Massive holzfurnierte Türblätter in gestrichenen Stahllecken, insgesamt in Natursteingewände.
Heizungsanlage	Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine gasbeheizte zentrale Warmwasserheizung mit Brennwerttechnik, entsprechender Steuerungsanlage, Kaminanschluss und Ausdehnungsgefäß; der Heizkessel wurde gemäß Angabe in 2019 saniert und die Heizungsanlage von der ursprünglichen Einrohrtechnik umgestellt.

	Die hier zu bewertende Wohnung gemäß Angabe jedoch mit den ursprünglichen Stahlkonvektorheizkörpern.
Warmwasserversorgung	Unterstellt, dezentral über Elektrogeräte.
Kellergeschoss	Die Kellerwand- und Deckenflächen geweißt, der Bodenbelag in einfachem Estrich, die Wohnungskeller in Spanplatten abgeschlagen; der zur Bewertungseinheit gehörende Kellerraum befindet sich an der in Plan Anlage 7 eingezeichneten Stelle. Für die Wertermittlung werden die üblichen Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Gas unterstellt.
Gemeinschaftsanlagen	Im Kellergeschoss stehen den Bewohnern gemeinschaftlich zu nutzende Fahrradabstellräume sowie Waschmaschinen- und Trocknerstandplätze im Münzzahlbetrieb zur Verfügung, darüber hinaus Ausgussbecken mit 5-Liter-Übertischgeräten.
Besondere Bauteile	Eingangsvordach; dieses wird in den Wertansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits angemessen berücksichtigt.
Tiefgarage	Die Tiefgarage in Betonkonstruktion mit vergütetem Betonbelag und normal befahrbaren Pkw-Stellplätzen, intern erreichbar vom Kellergeschoss her über eine Schleuse mit zwei Distanzstufen sowie zwei T-30-Stahltüren; zur Bewertungseinheit gehört, wie bereits erwähnt, <u>kein</u> Pkw-Stellplatz.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 25

Hinweis	Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde, wie bereits ausgeführt, anlässlich der beiden von mir am 15.08.2023 und 12.09.2023 jeweils durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht ermöglicht. Ich bewerte daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht nach Aktenlage und unterstelle dabei eine dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1983 entsprechende Ausführungs- und Ausstattungsqualität.
---------	---

	Der Pflegezustand wurde mir durch die anlässlich der 1. Ortsbesichtigung anwesende Geschäftsführerin der WEG-Verwaltung, Frau und auch die im Treppenhaus ange-troffene Beirätin als nicht ordnungsgemäß instandgehalten beschrieben, verbunden mit dem Hinweis, dass es sich bei der Bewertungseinheit um eine „Messi Wohnung“ handle, deren Zustand gemäß Angabe durch Katzenhal-tung zusätzlich beeinträchtigt werde. Diese Angaben konnten jedoch ohne Innenbesichtigung nicht überprüft oder von mir bestätigt werden.
Innenausstattung	Zur Innenausstattung, das heißt, zu Innentüren, Bodenbe-lägen, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektroinstallati-on, Beheizung und Sanitäranlagen können angesichts der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben ge-macht werden. Auf Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen gehe ich jedoch, wie bereits erwähnt, von einer dem angesetzten Bewertungsbaujahr 1983 entsprechenden Ausführungs- und Ausstattungsqualität durchschnittlichen Standards aus.
Grundriss	Entsprechend Plan Anlage 8 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Abstellraum sowie Terrasse.
Elektroinstallation	Die an der Hauseingangstür befindliche Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.
Beheizung	Die Beheizung der Wohnung erfolgt gemäß Angabe noch über die ursprünglichen Stahlkonvektorheizkörper.
Warmwasser	Für die Wertermittlung wird eine dezentrale Warmwasser-bereitung über Elektrogeräte unterstellt.
Wohnungskeller	Der Kellerraum befindet sich an der in Plan Anlage 7 ein-gezeichneten Stelle und ist in Spanplatten abgeschlagen.
Besondere Bauteile	Terrasse; diese wird im Sach- und Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.

Sondernutzungsrecht	Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, besteht entsprechend Grundakte zugunsten des Bewertungsobjektes ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 25 hinter dem Haus (siehe Anlage 10). Den Wert des Sondernutzungsrechtes berücksichtige ich durch eine pauschale Zulage in Höhe von 5.000 €
---------------------	---

3.3 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.
---------	--

Gemeinschaftseigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit besichtigt, dem Bewertungsbaujahr 1983 entsprechend gut; das Gesamtobjekt macht einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.
-----------------------	--

Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt und wurden auch von Seiten der Hausverwalterin nicht benannt.

Gemäß Angabe der bei der 1. Ortsbesichtigung anwesenden Geschäftsführerin der WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung und sie verfügt über eine angemessene Instandhaltungsrücklage; Sonderumlagen sind demnach in nächster Zeit nicht geplant.

Sondereigentum	Der Bau- und Unterhaltungszustand kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden, auch nicht, inwieweit innerhalb des Sondereigentums eventuell Schäden oder Mängel vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird jedoch ein altersadäquater Zustand ohne erhebliche Schäden oder Mängel unterstellt.
----------------	--

Ich muss es hier in Anbetracht der Bewertung nach Aktenlage dem Bieter überlassen, den mir geschilderten, jedoch selbst nicht in Augenschein genommenen, als eher vernachlässigt beschriebenen Wohnungszustand (angeblich Messie Wohnung) bei seinem Gebot entsprechend zu berücksichtigen.

Belichtungsverhältnisse	Gemäß Wohnungsgrundriss, Plan Anlage 8, Bad und WC innenliegend; die übrigen Räume mit Tagesbelichtung.
Grundrissliche Lösung	Soweit aus Plan Anlage 8 ersichtlich, handelt es sich um eine zentral erschlossene Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, WC und Terrasse.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 79 m² große Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Anfang der 1980er Jahre errichteten Mehrfamilienhauses als Teil einer aus vier Wohnhäusern bestehenden durch die Firma Bast Bau errichteten Wohnanlage mit Tiefgarage in, soweit besichtigt und für die Bewertungseinheit unterstellter, dem Bewertungsbaujahr 1983 entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität normalen Standards auf einem rechteckähnlich geschnittenen Eckgrundstück in mittlerer Wohnlage von Monheim-Baumberg bei guter bis befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277/87, die DIN 283 sowie die WoFIV vom 25.11.2003 bzw. die II. BV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie jedoch lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Baufläche laut Baugenehmigung	rund	870 m ²	= <u>0,2</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		3.975 m ²	

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- | | | | | |
|---|------|---|---|-------------------|
| - Summe der anrechenbaren Geschossfläche
laut Baugenehmigung | rund | $\frac{4.437 \text{ m}^2}{3.975 \text{ m}^2}$ | = | <u>1,1</u> |
| - Grundstücksgröße, reales Baugrundstück | | | | |

4.3 Wohnfläche

Es liegt keine Berechnung vor; ich ermittle die Flächen daher anhand der vorliegenden, genehmigten Planunterlagen inklusive 3 % Putzabzug, die Terrasse anteilig zu 25 % enthalten. Danach ergeben sich:

- | | | | | |
|----------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| - Wohnung Nr. 25 | | | | |
| Wohnen | | 29,92 m ² | | |
| Küche | | 8,09 m ² | | |
| Schlafen | | 13,22 m ² | | |
| Kind | | 10,36 m ² | | |
| Bad | | 5,31 m ² | | |
| WC | | 1,96 m ² | | |
| Abstellraum | | 1,10 m ² | | |
| Flur | | 1,51 m ² | | |
| Diele | | <u>5,61 m²</u> | 77,08 m ² | |
| Terrasse | anteilig 25 % | | <u>1,93 m²</u> | |
| Wohnfläche insgesamt | | | 79,01 m ² oder rund | <u>79 m²</u> |

Nachrichtlicher Hinweis: die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung 77,18 m².

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,54 schätze. Damit erhalte ich für die

- | | | | |
|---|--|---------------------------------|---------------------------------|
| - Wohnung Nr. 25 | | | |
| 77,08 m ² (ohne Terrasse) x 1,54 = | | 118,70 m ² oder rund | <u>119 m²</u> |

4.5 Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Nachfolgend wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 4 der AGVGA NRW abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt wurde mit Genehmigung vom 16.02.1982 errichtet; eine Schlussabnahmebescheinigung liegt in der Bauakte nicht vor; als Bewertungsbaujahr wird nachfolgend 1982 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag, dem 12.09.2023, von 41 Jahren. Nachfolgend werden die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen der AGVGA NRW Punktetabelle sachverständig gewürdigt:

a	Modernisierungselemente	Punkte max.	Ansatz hier
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	0,0
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (hier: Aufzuganlage)	2	1,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>3,0</u>

Aus dieser Würdigung wird der Modernisierungsgrad anhand der Punktetabelle ermittelt:

b	Modernisierungsgrad	
	< 1 Punkt	= nicht modernisiert
	4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
	13 Punkte	= überwiegend modernisiert
	> 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Bei dem Bewertungsobjekt liegt mit der Vergabe von 3,0 Punkten der Grad von „nicht modernisiert, bzw. kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

c	Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	Modernisierungsgrad				
	<u>< 1 Punkt</u>	<u>4 Punkte</u>	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von 41 Jahren und einem Grad von „nicht modernisiert, bzw. kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 40 Jahren und somit zum Wertermittlungstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2023 - 40 oder 1983**.

4.5 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	1983
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Alterswertminderung	50,0 %

5. Zur Wertermittlung

5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB "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".

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt und ist damit abhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen Verhältnissen (unerfahrener Verkäufer - geschäftstüchtiger Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Von der TEGoVA, der Vereinigung der Europäischen Bewerterverbände, wurde der Begriff Marktwert im Jahre 1991 definiert. Er stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Vor dem Hintergrund dieser Definition muss es demnach das Ziel jeder Verkehrswertermittlung sein, den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren (rentierlichen) Kaufpreis unter normal üblichen örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen. Dies verlangt vom Sachverständigen das Verhalten wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen.

5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24, 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufspreise vorliegen. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei können auch geeignete mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmende Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht genügend Vergleichskaufpreise bekannt, so können auch Preise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden; zur Erkundung des Grundstücksmarktes können bedingt auch Verkaufsangebote herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen jedoch nach einer veröffentlichten Untersuchung von Streich³⁰ zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, insbesondere unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts sowohl nach substanzorientierten Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch nach ertragsorientierten Gesichtspunkten mit Blick auf die Renditefähigkeit. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sach- und Ertragswertverfahren** abgeleitet.

Da dem Gutachterausschuss keine direkten Vergleichskaufpreise für das hier zu bewertende Grundstück vorliegen, wird der Bodenwert mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - z.B. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Grundstücksgestalt und rechtliche Gegebenheiten (Wohnungs- und Teileigentum) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Richtwert, welche durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss des Kreises Mettmann wurde zum 01.01.2023 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks für mehrgeschossige Mischbebauung in drei- bis sechsgeschossiger Bauweise erschließungsbeitragsfrei **570 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Das Bewertungsgrundstück stimmt in seinen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein; darüber hinaus beträgt der benachbarte Bodenrichtwert für mehrgeschossige Wohnbebauung (ohne Mischbebauung) ebenfalls 570 €/m².

- Unterjährige Wertentwicklung

Der zum 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert hat aufgrund der Zins- und Immobilienmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2023 zum Stichtag 12.09.2023 einen unterjährigen Wertverlust erfahren. Hierfür erachte ich einen Abschlag als angemessen in Höhe von

- 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $570 \text{ €/m}^2 \times 0,90$ oder rund

510 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 25

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 25 und erhalte bei 3.975 m^2 je $510 \text{ €/m}^2 \times 2,22 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

45.000 €

Das entspricht bei 79 m^2 Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 570 €/m^2 .

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

7.2 Ermittlung des Sachwertes für die Wohnung Nr. 25**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	119 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m ²), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4	915 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag QII / 2023	176,8 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.618 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	50,0 %

Berechnung des Sachwertes

119 m ² Brutto-Grundfläche je 1.618 €/m ²	192.500 €
abzgl. 50,0 % Alterswertminderung	- <u>96.300 €</u>
Gebäudesachwert am Wertermittlungstichtag somit	96.200 €
Zeitwert der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	3.000 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>45.000 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag somit	144.200 €

Übertrag: vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag 144.200 €

Marktanpassung:

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der mittleren Lage mit Siedlungsstruktur einerseits, aber auch des, soweit besichtigt, instandgehaltenen und gepflegten Gemeinschaftseigentums in der gegebenen Bast-Bau-Qualität andererseits erachte ich hier mit Blick auf die Zins- und Immobilienmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2023 eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,45 als angemessen.

Damit erhalte ich 144.200 € x 1,45 oder als **marktangepassten Sachwert**

am Wertermittlungstichtag rund **209.100 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
gemäß § 8 (3) ImmoWertV

Zulage Sondernutzungsrecht Gartenfläche, siehe Ziffer 1.3 5.000 €

Sachwert am Wertermittlungstichtag **214.100 €**

8. Ertragswertermittlung

8.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert gemäß Ziffer 6 dieses Gutachtens und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer ermittelt. Hier die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde gelegt, wenn sie denn marktüblich zu erzielen sind. Abzugleichen sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie evtl. Betriebskosten. In dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten Ansätze der ImmoWertV Anlage 3 zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf Basis des § 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht bereits durch den Mietwertansatz oder eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

8.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Wohnung Nr. 25

Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 79 m²
- Nettokaltmiete: Aus der hier vorliegenden, zum 01.01.2017 veröffentlichten Mietrichtwert-Tabelle für die Städte Langenfeld und Monheim entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, die bis 1983 errichtet wurden, bei einer Ausstattung mittleren Standards eine Bandbreite von 7,00 €/m² bis 8,05 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der bereits über 6 Jahre alten Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einen Wert oberhalb der genannten Bandbreite oder

8,50 €/m²

- Nachrichtlicher Hinweis: die zu bewertende Wohnung wird von der Eigentümerin selbst genutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Mettmann für nicht vermietete Eigentumswohnungen mit 1,4 %; hier in Anbetracht der mittleren Lage mit Siedlungsstruktur einerseits, aber auch des, soweit besichtigt, instandgehaltenen und gepflegten Gemeinschaftseigentums andererseits sowie mit Blick auf die Zins- und Immobilienmarktentwicklung im 1. Halbjahr 2023 seit Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes um 30 Basispunkte erhöht auf dann 1,7 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 40 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

79 m² Wohnfläche je 8,50 €/m² x 12 = **Rohertrag** **8.060 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach II.BV)

- Instandhaltungskosten
79 m² Wohnfläche je 13,50 €/m² 1.070 €
- Verwaltungskosten = 25,00 € x 12 300 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages - 160 € - 1.530 €

Reinertrag somit jährlich **6.530 €**

abzgl. 1,7 % Reinertragsanteil des Bodenwertes - 770 €

Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich 5.760 €

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,7 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 28,85 zu multiplizieren.

Damit ergeben sich als **Gebäudeertragswert** rund 166.200 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 45.000 €

vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit **211.200 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
gemäß § 8 (3) ImmoWertV

Zulage Sondernutzungsrecht Gartenfläche, siehe Ziffer 1.3 5.000 €

Ertragswert am Wertermittlungstichtag **216.200 €**

9. Verkehrswert

9.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 25

Für die zu bewertende Wohnung wurde der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 214.100 € abgeleitet. Der unter Ziffer 8.2 mit 216.200 € unterstützend ermittelte Ertragswert ist hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 12.09.2023, unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage, auf rund

215.000 €

(zweihundertfünfzehntausend Euro)

Das entspricht bei rund 79 m² Wohnfläche inklusive Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.720 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften unter der Einschränkung der Bewertung nach Aktenlage als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Inwieweit die zu bewertende Wohnung mitzubewertendes Zubehör enthält, kann in Anbetracht der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung wurden schriftlich eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG:., in, Telefon: /.

Hinweis: Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 12.09.2023. Eventuelle sich nach dem Stichtag ergebende Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt können hier keine Berücksichtigung finden.

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

Düsseldorf, den 10. November 2023

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Hiervon ausgenommen sind Zwangsversteigerungsverfahren.

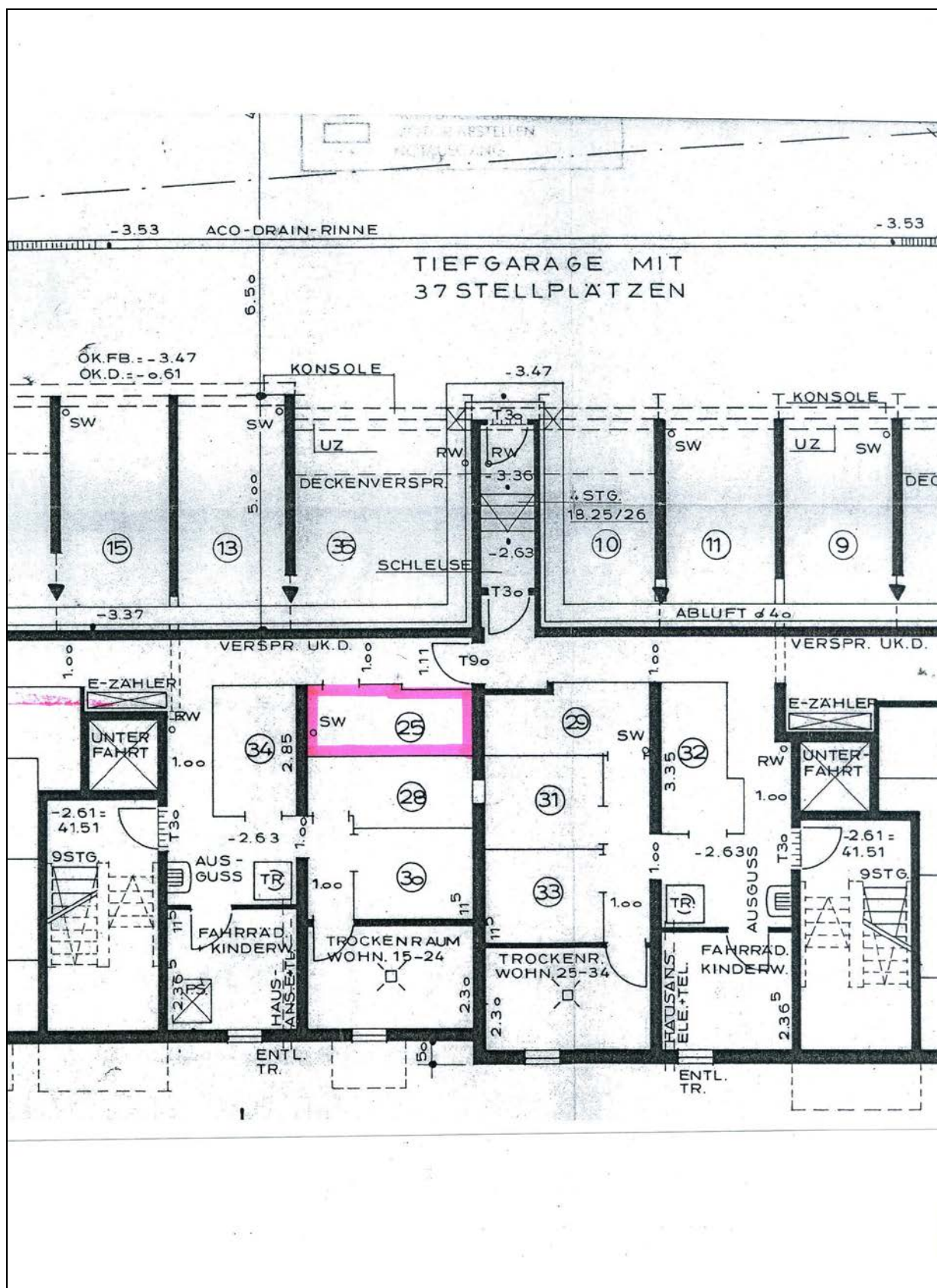
10. Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

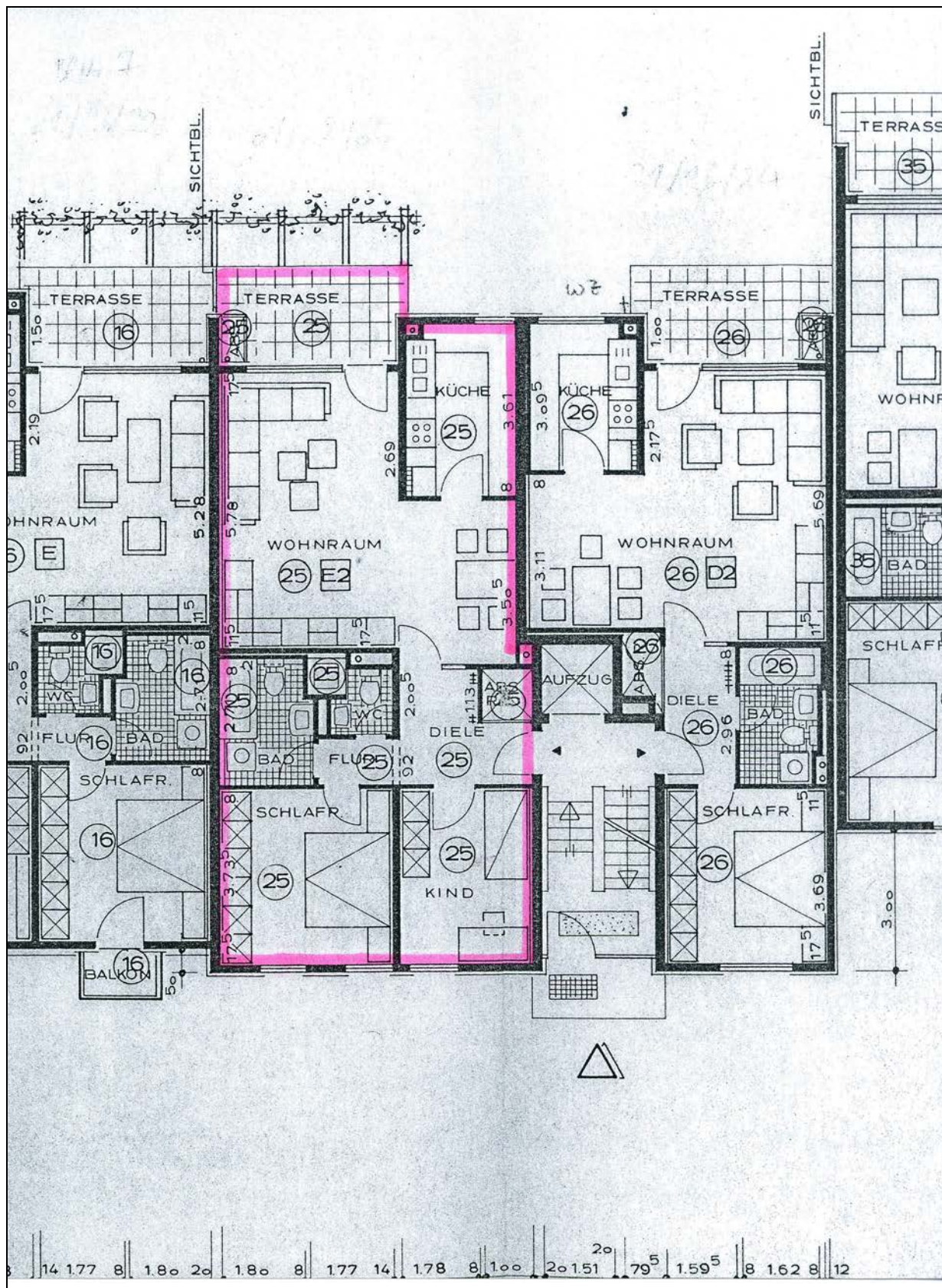
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; 5. Auflage 1996.
- **BKI:** Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern in Stuttgart.
- **IFS:** Informationszeitschrift des Institutes für Sachverständigenwesen e.V. in Köln.
- **GuG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Verlag.
- **Gutachterausschuss:** Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

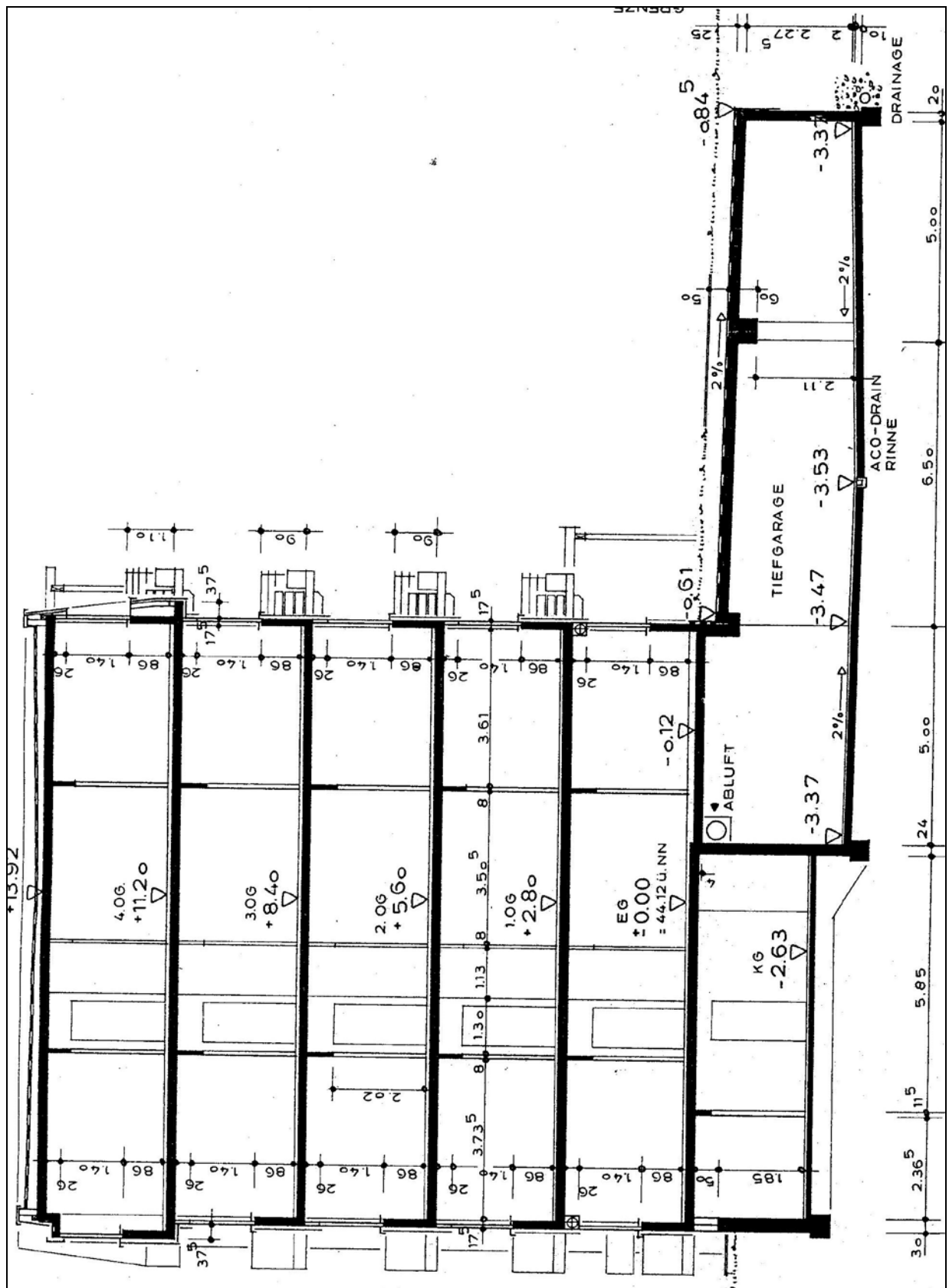
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **Immo WertV 2021** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 vom 14.07.2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet durch die Bundesregierung; tritt nach § 54 ImmoWertV am 01.01.2022 in Kraft.
- **WertR** Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) i.d.F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006. Sie ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien in der hier wiedergegebenen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vereinbar ist.
- **WoFIVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.



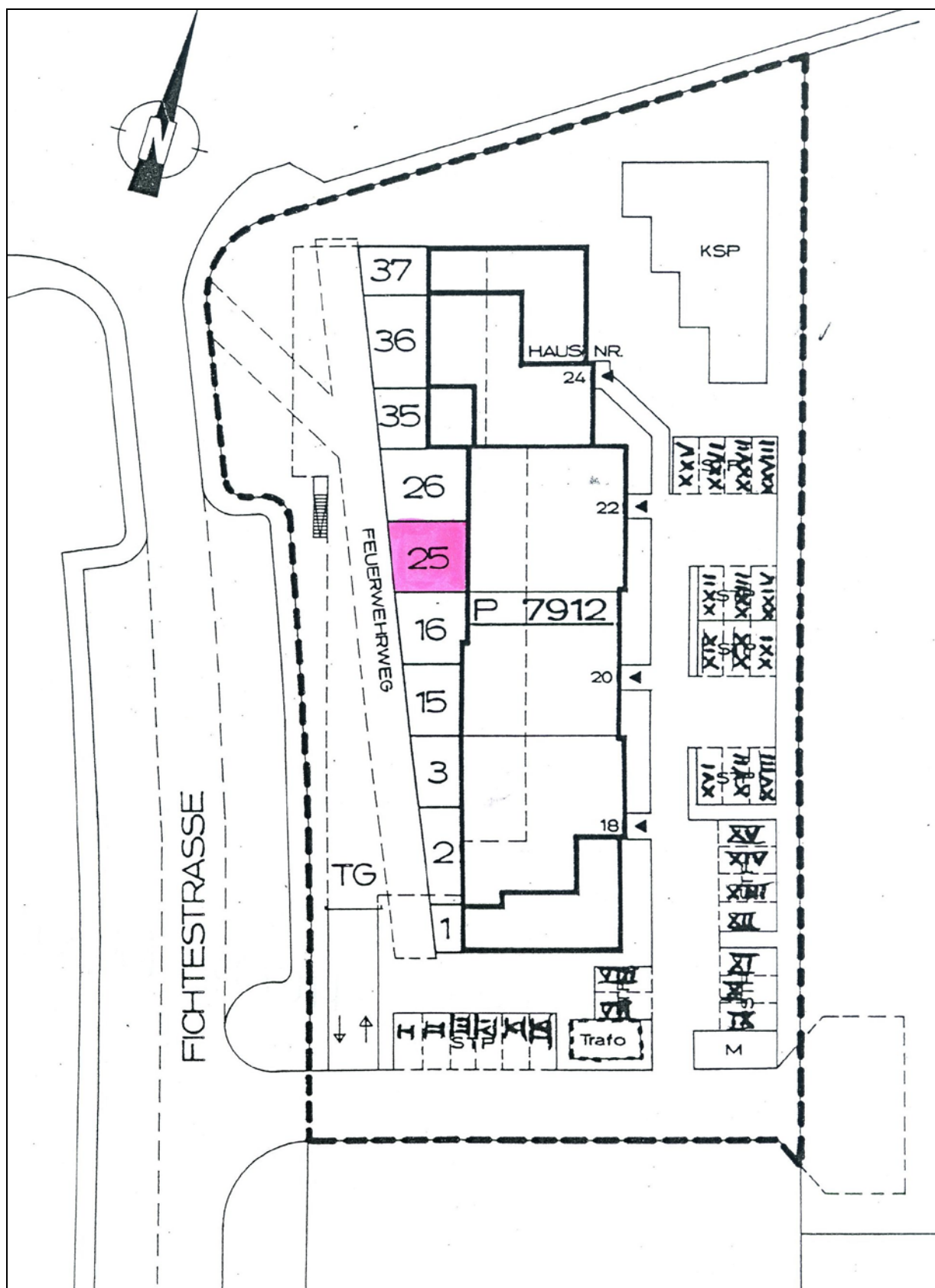
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



SCHNITT

**SNR AM GARTEN NR. 25**



Fichtestraße Nord



Fichtestraße Süd



Ansicht Fichtestraße



Giebel mit Trafo



Rückfront



Zuwegung / Stellplätze



HS. Nr. 22 West



HS Nr. 22 Ost



Hauseingang