
**Verkehrswertgutachten
zum Zwangsversteigerungsverfahren des
Amtsgerichtes Ratingen
Az: 033 K 004/23**

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



über das Wohnungseigentum: Aufteilungsplan (ATP) Nr. 16
Zwei-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss
Poststraße 12
40878 Ratingen

Wertermittlungsstichtag: 24.11.2023

Verkehrswert: 105.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken nach ISO EN 17024
(Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 033 K 004/23

	Objektart	Wohneigentum ATP 16 Zwei-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss
	Anschrift	Poststraße 12 40878 Ratingen
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Ratingen, Blatt 20022, 475/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Ratingen, Flur 39, Flurstücke 1118, Größe 1.024 m ²
Belastungen	div. Belastungen jedoch nicht wertrelevant	
Mieter	keine	
Wohnfläche	ca. 60 m ²	
Baujahr	vermutlich um 1956, Modernisierung vermutlich um 1998	
Gemeinschaftseigentum	Zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Haus Poststraße 12 befinden sich zehn Wohneinheiten, im Haus 14 sechs Wohneinheiten zuzüglich 4 Garagen die als Teileigentum ausgewiesen wurden.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - soweit sichtbar in einem nutzbaren Zustand - Modernisierungsstau vorhanden 	
Zustand Sondereigentum	<p>Grundriss noch praktisch Belichtung Gaupen relativ klein, daher nur mäßiger Lichteinfall Fenster soweit sichtbar Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart</p> <p>Sanitär Bad mit Wanne, WC und Waschbecken Heizung Gas-Zentralheizung als Etagenheizung (alt und in schlechtem Zustand) Elektrik Standard (Schalter und Dosen unbrauchbar) Zustand desolat</p>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohn- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage 	
Liegenschaftszins	2,0 %	
Rohertrag (Miete)	7,50 €/m ²	
Verkehrswert	105.000,00 € (Stichtag 24.11.2023)	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	11
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung	14
10.2	Beschreibung des Wohneigentums	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (8 ImmoWertV)	18
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	18
13.1.1	Erläuterungen	18
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	19
13.1.4	Beräumungs- und Entsorgungskosten im Sondereigentum	20
13.1.5	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	20
13.2	Altlasten	20
13.3	Risikoabschlag	20
13.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	21
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	23
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	24
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
16.2	Eingangsgroßen	24
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	25
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	25
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	26
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	27
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	27
16.8	Berechnung des Ertragswertes	28
17	Vergleichswertverfahren	29
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	29
17.2	Eingangsgroßen	29
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	30
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	31

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (5 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Energieausweis (5 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (27Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 10 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 76 Seiten, davon 32 Seiten Text und 44 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)
- Geoportal

2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Ratingen Az.: 033 K 004/23 Düsseldorfer Str. 54 40878 Ratingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Poststraße 12 40878 Ratingen
Gegenstand der Wertermittlung	475/10.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Ratingen, Flur 39, Flurstück 1118, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr 16 bezeichnet, im Weiteren nur noch ATP 16 genannt, bestehend aus 2 Zimmern, Flur, Bad/WC ATP = Aufteilungsplan
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss der 1950er Jahre und ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt zwei Mehrfamilienhäusern (Poststraße 12, 14). Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt nutzbaren, überwiegend dem Alter entsprechenden Zustand.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	24.11.2023
Ortsbesichtigung	Ortstermin 24.11.2023 Teilnehmer: der Eigentümer der Sachverständige Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit 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.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich. Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	nein
Energieausweis	Energiebedarf "E" (durchschnittlicher Wohnungsbestand)
Besonderheiten	Die Wohnung ist völlig verwaorlost. Im Gutachten werden entsprechende Kosten für Entrümpelung und Entsorgung berücksichtigt

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Ratingen						
Blatt		20022						
Bestands- verzeichnis (Auszug)	1	475/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		<table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Flur</td> <td>Flurstück</td> <td>Größe</td> </tr> <tr> <td>Ratingen</td> <td>39</td> <td>1.118</td> <td>1.024 m²</td> </tr> </table> <p>Gebäude- und Freifläche, Poststraße 12, 14</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links des Hauses Poststraße 12 - nebst Kellerraum - im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart ...</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Ratingen	39
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe					
Ratingen	39	1.118	1.024 m ²					
Belastungen								
Abt. II	3	Zwangsversteigerungsvermerk						
Abt. III		nicht wertrelevant						

4.2 Vorhandene Bebauung



Das Gemeinschaftseigentum besteht insgesamt aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude wurden Anfang der 1950er Jahre errichtet und später z.T. baulich verbessert.

Das zu bewertende Wohneigentum befindet sich im Dachgeschoss links des Hauses Poststraße 12. Das Dach ist als Satteldach mit Gaupen ausgeführt.

Der Zugang erfolgt direkt von der Straße her, in einen zentralen Hausflur, der mittels einer massiven Treppenanlage alle Geschosse erschließt. Das Gebäude

Poststraße 12 ist als Zweispänner ausgelegt, so dass in den Vollgeschossen, je zwei Wohnungsabgänge liegen. Eine Hausdurchfahrt im Haus 14 erschließt den hinteren Teil des Grundstücks, mit Garagen, Stellplätzen und Carports.

Im Haus Poststraße 12 befinden sich 10 Wohneinheiten, im Haus 14 sechs Wohneinheiten zuzüglich 4 Garagen die als Teileigentum ausgewiesen wurden.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	<p>Der Kreis ist ein Kreis im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km² und hat ca. 480.000 Einwohner.</p> <p>Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf.</p> <p>Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.</p>
Stadt	Ratingen (große Kreisstadt)
Einwohnerzahl	rd. 92.000 (Angaben im Marktbericht)
zur Stadt	<p>Ratingen bildet den nordwestlichen Abschluss des Kreises Mettmann und grenzt an die Stadtgebiete Düsseldorf, Duisburg, Mülheim und Essen. Im Einzugsgebiet der Stadt leben ca. 3 Mio Einwohner und arbeiten ca. 1,3 Mio. Beschäftigte Ratingen ist die größte Stadt innerhalb der Kreises. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 89 km² und hat ca. 92.000 Einwohner (Marktbericht).</p> <p>Für Unternehmen besonders günstig ist die direkte Nachbarschaft zur Landeshauptstadt und zum internationalen Flurhafen Düsseldorf. Fernverkehranbindung besteht über die A 3 (Frankfurt - Oberhausen), über die A 46 (Düsseldorf - Wuppertal), A 44 (Düsseldorf Flughafen) sowie die A 52 in Richtung Essen.</p>

	<p>Ratingen hat sich zu einem fortschrittlichen Standort mit weltweit operierenden in- und ausländischen Unternehmen entwickelt. Handels- und Dienstleistungsunternehmen stellen mit 75 % den größten Teil der ansässigen Firmen. Die Informations- und Telekommunikationsindustrie bildet mit rund 20 % der Beschäftigten den Schwerpunkt des vielfältigen Branchenmixes.</p> <p>Die Unternehmen nutzen die Standortvorteile der Stadt wie Lage und Verkehrsanbindung mit der Nähe zu den Absatzmärkten und Kunden, die umfassende Infrastruktur und das günstige Kostengefüge. Das Gewerbesteuerniveau und die Immobilienkosten sind, gemessen an den Möglichkeiten, meist niedriger als in den umliegenden Großstädten.</p> <p>Ausreichende Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten liegen innerhalb der Stadt. Medizinische Versorgung vor Ort ist durch niedergelassene Ärzte sowie Krankenhäuser gegeben.</p>
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Stadtteil Entfernung zum Zentrum Ratingen ca. Lage	Mitte 0,4 km Nähe Hauptpost / Musikschule
nähere Umgebung	Wohn- und Mischbebauung, unterschiedlicher Baujahre	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A33, AS 33) ca. S- Bahn ab ca. Intercitybahnanschluss Düsseldorf ca. Bushaltestellen ab ca. Flughafen Düsseldorf ca.	1,9 km 1,4 km 16 km 0,1 km 7 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden /Städten	Heiligenhaus ca. Velbert ca. Wülfrath ca. Mettmann ca. Düsseldorf ca.	8 km 13 km 18 km 18 km 17 km
Parkplätze	- wenige Stellplätze, meist zeitlich begrenzt	
Immissionen	- Straßen- und Fluglärm (Lagebedingt, im Richtwert enthalten)	
Infrastruktur	- Versorgungseinrichtungen aller Art in Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet, Rathaus, Polizei, Amtsgericht im Stadtgebiet	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan nein - Bauvorhaben werden vermutlich nach § 34 BauGB entschieden - Flächennutzungsplan Wohnen
Erschließung	<p>Gemäß Schreiben der Stadt gilt die Poststraße als erstmalig hergestellt. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Der Kanalanschluss wird als Altanschluss geführt, hier sind ebenfalls keine Gebühren zu erwarten.</p> <p>Gebühren gemäß KAG § 8 sind derzeit nicht fällig und auch nicht geplant.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	- unregelmäßig
Topographie	vorwiegend eben

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) = $\frac{\text{gesamte Geschossfläche rd.}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
1.590	1.024	1,55

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage der Flurkarte im Maßstab 1:1.000, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die alten Pläne aus dem Jahr 1956 kaum lesbar waren.

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte). Das Gemeinschaftseigentum konnte nur z.T. besichtigt werden.

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet und z.T. ergänzt.

Eine Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, soweit im Gutachten nichts anderes ausgeführt wird. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fermündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m² Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m² Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>
Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	<p>Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen z.T. als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen überwiegend den Kriterien von Mietwohnungen entsprechen. Kaufent-</p>

	<p>scheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p>
<p>Sachwertverfahren (§§ 35-38 Immo-WertV)</p>	<p>Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohn-Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert bleibt unberücksichtigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung

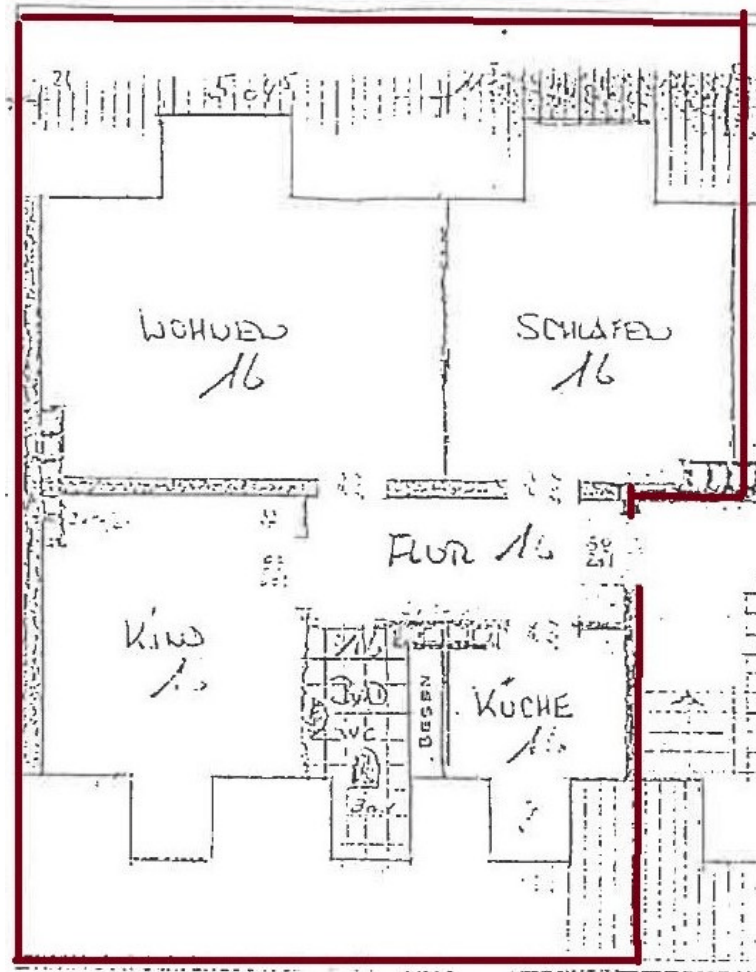
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus/Wohn- und Geschäftshaus
	
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich um 1956, Modernisierung vermutlich um 1998
theoretisches Baujahr	1973
Keller	unterkellert Kellerwände Mauerwerk Kellerdecke massiv Kellerfenster Stahlgitter gem. Baujahr Kellertreppe massiv ohne Belag
Dachform	Satteldach mit Gaupen
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Decken	massiv
Treppen	massiv
Treppenabsätze	massiv
Treppenbeläge	Kunststein
Treppengeländer	Stahl mit kunststoffummantelten Handlauf

Hausflur	Eingang Wände Decke Fenster	Aluminium/Kunststoff mit Glasausschnitt und eingelassenen Briefkästen Putz mit Anstrich Putz mit Anstrich Kunststoff mit Isolierverglasung (erneuert)
Außenwände	Mauerwerk	
Fassade	Putz und Anstrich	
Innenwände	überwiegend Mauerwerk, z.T. Ständerbauweise	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend älterer Bauart	
Wohnungseingangstüren	überwiegend glatt gesperrte Furniertüren	
Wärme- und Schallschutz	z.T. dem Baujahr entsprechend, z.T. verbessert	
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage usw.	
Beurteilung der Gesamtanlage	insgesamt etwas vernachlässigt, aber überwiegend nutzbar	

10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	Dachgeschoss links, im Haus Poststraße 12
Wohnfläche	ca. 60 m ² gemäß Aufteilungsplan Aufgrund des Zustandes der Wohnung konnten die Flächen vor Ort nicht verifiziert werden. Im Weiteren wird von rd. 60 m ² ausgegangen.
Die Wohnung hat folgende Räume	Raum
	Wohnen
	Schlafen
	Diele
	Küche
	Bad/WC

Grundriss gemäß
Aufteilungsplan



Zuschnitt

noch praktisch

Belichtung

Gaupen relativ klein, daher nur mäßiger Lichteinfall

Fußbodenbeläge

Bad/WC	vermutlich Fliesen (darüber liegt ein unbrauchbarer Belag)
Flur	Parkett
Wohnen	Parkett
Schlafen	Teppichboden (unbrauchbar)
Küche	Teppichboden (unbrauchbar)

Welche Beläge unter dem Teppichboden liegen war nicht mehr zu erkennen.

Eingangstür

glatt gesperrte Furniertür

Innentüren

überwiegend glatt gesperrte Furniertüren (desolat)

Fenster

soweit sichtbar Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart

Wandbekleidungen

Bad mit Fliesen, sonst unbrauchbar

Elektroinstallation

Standard (Schalter und Dosen unbrauchbar)

sanitäre Installation	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Heizung	Gas-Zentralheizung als Etagenheizung (alt und in schlechtem Zustand)
Heizkörper	überwiegend Flachheizkörper mit Thermostaten (z.T. desolat)
Warmwasser	nicht bekannt

Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die dem Sachverständigen nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keine Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz, befestigte Hofflächen, usw.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr	1973
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	30

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (8 ImmoWertV)

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-,

Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum nur sehr eingeschränkt eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel / Schäden festgestellt.

- z.T. malermäßige Erneuerung
- diverse Kleinarbeiten

Die Behebung der o.a. Schäden wird über die Instandhaltung geregelt und ist über die Alterswertminderung gedeckt.

13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Wohneigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- Steckdosen und Schalter komplett austauschen
- Parkett aufarbeiten, z.T. erneuern
- Zimmertüren aufarbeiten, z.T. erneuern
- Heiztherme überaltert muss kurzfristig erneuert werden
- komplette malermäßige Erneuerung
- sonstige Bodenbeläge erneuern
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert o.a. Schäden wird grob überschlägig mit

8.000,00 €

veranschlagt.

13.1.4 Beräumungs- und Entsorgungskosten im Sondereigentum

Die Wohnung ist völlig verwahrlost. Die Kosten für die notwendige Entrümpelung und Entsorgung werden grob überschlägig mit

3.000,00 €

in Ansatz gebracht

13.1.5 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

Fehlbeträge, die nach obiger Formel entstehen, müssen nicht zwangsläufig in vollem Umfang als Wertminderung abgezogen werden, da es bei den meisten Eigentümergemeinschaften üblich ist, dass die Rücklagen nicht ausreichen und dass, zumindest mittelfristig, bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen notwendig werden. Die Unterfinanzierung ist also als Normalfall anzusehen. Wertmindernd wirken sich fehlende Instandhaltungsrücklagen nur dann aus, wenn auch der "normale" Käufer erkennen muss, dass er kurzfristig Mittel für Instandhaltung zur Verfügung stellen muss. Eine Feststellung in absoluten Werten ist meist nicht möglich, da dem Sachverständigen nicht immer ausreichendes Zahlenmaterial zu Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters gibt es ausreichend Rücklagen. Derzeit werden die Balkone saniert. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird daher nicht notwendig.

13.2 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt liegen **keine Hinweise auf Bodenbelastungen** vor.

Zur abschließenden Feststellung von eventuell auftretenden Altlasten bedarf es eines Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

13.3 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung war mit Möbeln, Einrich-

tungsgegenständen und Unrat völlig zugestellt. Der Einblick war entsprechend eingeschränkt, z.T. unmöglich. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren.

Allein der Umstand, dass es verdeckte und nicht erkannte Schäden geben könnte, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu berücksichtigen. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem nutzbaren Zustand, Instandhaltungsrücklagen sind vorhanden.

Der Risikoabschlag wird entsprechend obiger Ausführungen mit

10 %

veranschlagt.

13.4 Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet,- Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt folgende Baulasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulast Nr. 2284 Anbauverpflichtung zu Flurstück 263 hin - Baulast Nr. 2788 Leitungs- Geh- und Fahrrecht (öffentlich) <p>Die eingetragenen Lasten tangieren nicht den Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums.</p>
Grundbuch Abt. II	<p>Keine wertrelevanten Eintragungen</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Sonder-nutzungsrecht	<p>Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sonder-nutzungsrecht verbunden.</p>

Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
naturschutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte und Schwammbefall an derzeit nicht sichtbaren Stellen möglich, jedoch nicht wahrscheinlich ist.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Wohn- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage
--------------------	--

Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar in einem nutzbaren Zustand - Modernisierungstau vorhanden
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- desolat

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

Zitat:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	870,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1250
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,4
Geschosse	III-IV

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Poststraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen/Misch	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,55	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	870,00
* Umrechnungsfaktor GFZ gemäß Wert R Anlage 11	1,06
= vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	922,20
Grundstücksgröße in m ²	1.024
= Bodenwert gesamt in €	944.332,80
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	475,00
= anteiliger Bodenwert	44.855,81

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert ohne Bedeutung.

16.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirt-

schaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)
 ./ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
 = marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)
 ./ Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)
 = marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
 * Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)
 = Ertragswert der baulichen Anlage
 + Bodenwert
 = vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
 +/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
 = Ertragswert

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietrichtwerttabelle bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 6,91 bis 8,89 €/m².

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- mit zentraler Beheizung, Bad/WC

Auf eigene Marktrecherchen wird verzichtet, da aufgrund der Besonderheiten eine Vergleichbarkeit nur schwer hergestellt werden kann.

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

7,50 €/m²

eingeschätzt. Die Einschätzung versteht sich nach Instandsetzung.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der Teilungserklärung entnommen und mit

rd. 60 m²

festgestellt.

16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Zitat

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langjährig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

19 %

veranschlagt.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist dementsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 1,2 % (+- 1,4) ausgewiesen.

- Anzahl der Kaufpreise	123
- Miete	8,64 €/m ²
- Größe	74 m ²
- Restnutzungsdauer	38 Jahre
- Bew.Kost.	18,6 %

Vorbehaltlich der angesetzten Miete, liegt die zu bewertende Einheit innerhalb der o.g. Vorgaben, Anpassungen diesbezüglich werden nicht notwendig.

Zinserhöhend wirken:

- niedrigere Miete aufgrund der Lage im Haus, der Belichtung und des Standards
- derzeit praktisch keine Nachfrage

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

2 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Endwert einer Rente. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung. Wenn diese Zahlung auf eine bestimmte Zeit hin zu berechnen ist, wird sie als Zeitrente bezeichnet.

16	-	10 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	12.273,80
17	-	Wert der Schäden im Sondereigentum in €	8.000,00
18	-	Beräumungs- und Entsorgungskosten in €	3.000,00
19	=	Ertragswert in €	99.464,21

17 Vergleichswertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechende begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von Mittelwerten (€/m²) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche und eines angemessenen, relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- * Wohnfläche
- = vorläufiger Vergleichswert
- +/- Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs, 3, ImmoWertV)
- = Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt kein Richtwert vor. Der durchschnittlich Verkaufspreis lag im Jahr 2022 bei 3.106,00 €/m², es wurden 123 Fälle ausgewertet.

In Ratingen Mitte wurden folgende Werte ermittelt:

- Preis 2.802,00 €/m² (+- 738)
- Größe 60 m²
- Fälle 52
- Jahrgang 1950 - 1974

Aufgrund der hohen Auswertungssicherheit wird der Mittelwert als Ausgangswert übernommen.

Ausgangswert in €/m ²	2.802,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	1,00
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude	0,95
* Anpassung fehlender Balkon	0,90
= vorläufiger Wert	2.395,71
* Anpassung wegen Überalterung und mäßigem Lichteinfall	0,90
= bereinigter Wert in €/m ²	2.156,14

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	2.156,14
* Wohnfläche in m ²	60,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	129.368,40
- 10 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	12.936,84
- Wert der Bauschäden Sondereigentum	8.000,00
- Beräumungs- und Entsorgungskosten in €	3.000,00
= angepasster Vergleichswert in €	105.431,56

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der Besonderheiten des Objektes und des aktuellen Angebotsmarktes ein Vergleich nicht

hergestellt werden konnte. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nachfrage nach älteren Immobilien derzeit gegen Null geht.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) 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.*

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses der 1950er Jahre des letzten Jahrhunderts. Das Haus wurde 1998 teilmodernisiert und ist insgesamt in einem nutzbaren Zustand. Das Sondereigentum ist im derzeitigen Zustand praktisch nicht bewohnbar. Vor einer Nutzung steht eine Entrümpelung mit Entsorgung, eine Grundreinigung, sowie eine Instandsetzung. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich anfallenden Kosten der notwendigen Investitionen, deutlich höher liegen, als der im Gutachten ausgewiesene Wert. Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert abgeleitet. Alle wertrelevanten Kriterien konnten innerhalb der Verfahren berücksichtigt werden, eine zusätzliche Marktanpassung zum Verkehrswert hin wird nicht notwendig.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung ATP 16 im Dachgeschoss des Hauses Poststraße 12 in Ratingen mit

105.000,00 €

eingeschätzt.

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 20.12. 2023

Bernd Schürkämper

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D



Gebäudeansicht