



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 037 K 007/23
40736 Langenfeld

Datum: 05.02.2024

Gutachten

Über den
Verkehrswert
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der **Eigentumswohnung Nr. 1** im
EG und KG
sowie einer Garage und Gartenanteil

Rheindorfe Straße 117a
in 40764 Langenfeld

Flur 20
Flurstücksnummer 387
Grundbuchblatt 5390

Zum
Wertermittlungsstichtag

23.01.2024

wurde
der Verkehrswert
mit

255.000 €

in Worten
zweihundertfünfundfünzigtausend
Euro
ermittelt.



„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 27
Gutachtenseiten und 18 Anlagenseite. Es
wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Zustand	13
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	15
4. Wertbestimmende technische Daten.....	15
4.3 Wohnfläche / Nutzfläche	15
4.4 Brutto-Grundfläche	16
5. Zur Wertermittlung.....	16
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	16
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	16
7. Sachwertermittlung.....	16
7.2 Berechnung des Sachwertes	16
8. Ertragswertermittlung.....	17
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	17
9. Verkehrswert	17
9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 1 und Garage	17
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	18

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Durch Gutachterauftrag vom 22. November 2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 037 K 007/23 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Wohnhauses Rheindorfer Straße 117a in 40764 Langenfeld der - 1/2 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen im Keller- und Erdgeschoss sowie einer Garage. - Darüber hinaus besteht ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse gekennzeichnet mit Nr. 1 und an einer Gartenfläche gekennzeichnet mit SN 1. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	23.01.2024
Teilnehmer	An der Besichtigung nahmen neben meiner Person die Miteigentümerin sowie Ihr zur fachlichen Unterstützung hinzugezogenen Makler teil.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden. Der Kellerraum neben der Treppe konnte nicht besichtigt werden.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass umfangreiche Renovierungs- und Umbauarbeiten begonnen wurden, jedoch noch Fertigstellungsarbeiten vorliegen.

Darüber hinaus liegen Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum vor, insgesamt betrachtet ein vernachlässigter Zustand.

Weiterhin wurden bauliche Veränderungen entsprechend und abweichend von der Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgenommen eine Baugenehmigung für die Umbauten in der zu bewertenden Einheit fehlt.

Der Vorgarten liegt mit einer Teilfläche auf einem anderen Grundstück.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug; Ausdruck vom 14.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Wohnflächenberechnung
- Mietspiegel
- Fotos
- Teilungserklärung

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Hausakte beim Bauamt.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Telefonat Katasteramt.
Telefonat mit der Stadt die Erschließung betreffend.
Telefonat mit dem Grundbuchamt.

Vertragliche Bindungen

Die zu bewertende Einheit war eigengenutzt und steht seit über einem Jahr leer.

Die Wohnung und zugehörige Außenflächen sind noch nicht vollständig geräumt.

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 489.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.

Langenfeld selbst ist aufstrebende und bedeutende Mittel- und Industriestadt mit rund 59.800 Einwohnern auf 41 km² Fläche. Am Fuße des Bergischen Landes gelegen, grenzt sie im Nordwesten an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Nordosten an Solingen, im Süden an Leverkusen und im Westen an Monheim.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Reusrath südlich vom Stadtzentrum in der Rheindorfer Straße, welche parallel zur Eisenbahnlinie verläuft.

Infrastruktur

Langenfeld als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage zwischen den oben genannten Großstädten.

Darüber hinaus besteht eine gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 59, die A 542 sowie die A 3.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Bus- und Bahnlinien (S 6); eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung in der Straße.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum und im Stadtteil zur Verfügung.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren störende Einflüsse durch die Autobahnen und die Eisenbahnlinie sowie der befahrenen Straße wahrnehmbar.

Lagequalität

2.2 Gestalt und Form

Topographie

Grundstückszuschnitt

Grundstücksbreite: rund 18 m

Grundstückstiefe: im Mittel rund 140 m

Orientierung/Belichtung

Terrasse und Garten mit Ausrichtung nach Südwesten.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart

Ortsdurchgangsstraße

Straßenausbau

In Schwarzdecke befestigte Straße mit beidseitig angelegten Geh- und Fahrradwegen in farbig abgesetztem Betonpflaster. Im Bereich des Bewertungsobjektes grüne Inseln. Parkmöglichkeiten in der Straße sowohl auf der Fahrbahn als auch auf angelegten Parkflächen.

Erschließung

Bodenverhältnisse

Atlanten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
Baugenehmigungen	Einfamilienhaus mit 3 Garagen, Einfriedung, Errichtung von zwei Gauben und Erweiterung Balkon. Für die baulichen Erweiterungen im Kellergeschoss liegen keine Genehmigungen vor. Für die Erweiterung im Dachgeschoss wurde die Teilungserklärung nicht angepasst.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Hinweis	Es werden in der Beschreibung Außenanlagen, überwiegend Flächen zugehörig zum Bewertungsobjekt, beschrieben. Im Vorgarten wird ein Grundstück mitbenutzt, das nicht Gegenstand der Bewertung ist.
Außenflächen	Der Vorgarten hat eine Mauerwerkseinfriedung bestehend aus Betonwabensteine, Mauerwerksposten und halbhohem Mauerwerk mit Betonabdecksteinen. Eingang über eine gestrichene Stahltür, der Hauszugang und die rechtsseitige Befestigung in Waschbetonplatten, hier stehen die Mülltonnen, linksseitig eine Rasenfläche mit Ziergras. Am rechten Giebel eine in Schwarzdecke befestigt Fläche ohne Einfriedung. Die Hoffläche befestigt in Ortbetonflächen überwiegend eingefriedet durch geweißte Mauerwerkswände mit Betonabdecksteinen die Zufahrt erfolgt über ein Stahlschiebeter.

Über die Hoffläche erschlossen ein Garagengebäude sowie ein ehemaliger Unterstand in Stahlkonstruktion (Rückbau da keine Genehmigung).

Die Gartenfläche wurde in zwei Sondernutzungsrechte aufgeteilt. Diese überwiegend begrünt durch Rasenflächen, Ziersträucher und Baumbestand. Die Einfriedung durch in Kunststoff ummantelten Maschendrahtzaun an Stahlpfosten.

Auf dem hier zu bewertenden Sondernutzungsrecht wurden Gartenhäuser und ein Freisitz errichtet, diese ohne nennenswerten Restwert. Im hinteren Bereich steht noch ein Container, der nach Auskunft vor Ort nicht im Eigentum steht. Der Zugang zum SN 1 von der Hofseite im linken Bauwich ist nicht ausgeführt/angelegt.

Darüber hinaus lagert in den Außenanlagen sowohl auf den Flächen des Sondernutzungsrechtes als auch auf den Gemeinschaftsflächen Sperrmüll.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Telemedienanschluss, SAT-Anlage und elektrischen Strom.

Keine separaten Ablesevorrichtungen für Heizung, Wasser und Warmwasser.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Ein freistehendes, unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss.

Auf der Rückseite ein Garagengebäude mit drei Stellplätzen.

Baujahr

Einfamilienhaus mit 3 Garagen:

Baugenehmigung vom 20.04.1970.

Rohbauabnahme vom 01.09.1970.

Einfriedung:

Baugenehmigung vom 14.01.1972.

Schlussabnahme vom 25.01.1972

Errichtung von 2 Gauben und Erweiterung Balkon:

Baugenehmigung vom 27.06.2016.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.07.2015.

Bewertungsbaujahr

Für die Bewertung ermittele ich unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der im Gutachten unterstellten sowie bereits getätigten Investitionen bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer abgeleiteten Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren als fiktives Bewertungsbaujahr **1979**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt oder beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Gemeinschaftseigentum:

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach

Erneueres Satteldach mit Pfanneneindeckung, Zinkrinnen und Fallrohre sowie große in Zinkblech verkleidete Dachgauben.

Fassade

Die Giebel ab dem EG in Sparklinker verkleidet die verbleibenden Flächen in Putz mit unterschiedlichen Anstrichen.

Zur Rückseite auskragender Balkon und eine Terrasse.

Fenster

Unterschiedlich ausgeführte Kunststofffenster mit Isolierverglasung zum Treppenhaus im EG eine Glasbausteinwand.

Zum Teil vergitterte Fenster.

Hauseingang

Der gemeinschaftlich genutzte Hauseingang orientiert sich zur Straßenseite. Eingang in den Vorgarten über eine gestrichene halbhohe Stahltür, der Hauszugang befestigt in Waschbetonplatten.

Die breite Eingangstreppe hat zwei Stufen in Naturstein und wird durch eine auskragende Betonplatten überdacht, die Abdichtung in Bitumen mit umlaufender Rinne. Die Eingangstür ist in Alu mit gebrochener Ornamentverglasung.

Seitlich montiert sind Briefkästen und Klingeleinrichtungen, jedoch nach Auskunft vor Ort nicht für diese Wohnung.

Treppe/Treppenhaus

Betontreppe mit in Naturstein belegten Tritt- und Setzstufen, das Geländer in Stahl mit Mipolamhandlauf, die Belichtung über Glasbausteine, die Wände in Reibeputz. Die Beheizung über Stahlheizkörper mit Thermostatventil.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstür im Erdgeschoss wurde durch eine Kunststofftür mit aufgesetzten Leisten und einer Sprossenverglasung in Ornamentglas erneuert, die Zarge ebenfalls in Kunststoff.

Heizungsanlage

Erneuerte Gaszentralheizung mit separatem Warmwasserspeicher. In der Wohnung Stahlheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung

Zentral über die Heizungsanlage.

Keller

Zugang über das oben beschriebene allgemeine Treppenhaus.

Der Boden ist in Steinzeugfliesen, die Wände und die Decken im Flur sind verputzt, die Wände mit farbig abgesetztem Anstrich. Die Türen in gestrichenem Holz und Stahl.

Der Heizungskeller erschlossen über Stahltür in Stahleckzarge, die Ansichten in rohen Wand- und Deckenflächen erkennbar eine Betondecke, der Boden in Betonestrich, das Fenster in Stahl mit Einfachverglasung und Vergitterung.

Auf der Gartenseite unter der Terrasse ausgebaut eine Gemeinschaftstoilette. Zugang über glattes weißes Türblatt mit gestrichener Stahlzarge, ausgeführt mit Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken, die Wände mit Teilverfliesung, der Boden in Mosaikfliesen, die Belichtung über Betonwabenfenster mit farbiger Ornamentverglasung.

Eine Teilfläche des Kellers ist mit der Wohnung im EG über eine Spindeltreppe verbunden.

Gemeinschaftsanlagen

Große Teile der Hoffläche sowie einer Garage und der Toilette unter der Terrasse stehen im Gemeinschaftseigentum.

Sondereigentum Wohnung Nr. 1 und Garage:

Hinweis	In der Wohnung wurden Umbauarbeiten und Renovierungs- in Teilbereichen Sanierungsarbeiten begonnen. Es bestehen jedoch noch Rest- und Fertigstellungsarbeiten an mehreren Stellen.
Wohnungseingangstür	Die Wohnungseingangstür im Erdgeschoss wurde erneuert durch eine Kunststofftür mit aufgesetzten Leisten und einer Sprossenverglasung in Ornamentglas in ebensolcher Zarge.
Türen	Erneuerte unterschiedliche Innentüren ausgeführt in weißen Holztüren die älteren Zargen in gestrichenem Stahl und Umfassungszargen in gestrichenem Holz.
Fußböden	Naturstein, Fliesen, Laminat und Teppichware
Innenansichten	Die Wand- und Deckenflächen sind noch nicht vollständig fertiggestellt. Ausgeführt wurden Tapeten, gestrichene Putzflächen und Farbanstriche sowie Steindexkore. Küche mit Fliesenspiegel. Verkleidungen mit Einbauleuchten.
Fenster	Isolierverglaste erneuerte Kunststofffenster aus unterschiedlichen Baujahren. Wenn Rollläden ausgeführt wurden, haben sie entweder einen elektrischen Antrieb oder ein Zugband. Schiebetürelemente zur Terrasse.
Innentreppe	Zum Kellergeschoss eine Spindeltreppe in Stahlkonstruktion mit massiven Holzstufen. Das Geländer und der Handlauf fehlen und die Stufen neigen sich.
Kellergeschoss Wohnung	Wird über die beschriebene Innentreppe erschlossen. Die Böden in Laminat und Teppichware, die Wände in Raufaser tapeziert und gestrichen oder in gestrichenen Putzflächen, die Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen. Über die Erweiterung der Räume unter der Terrasse in Richtung Garten liegt keine Genehmigung vor. Lichte Raumhöhe ca. 2,20 m.

Heizung	Stahlheizkörper mit Thermostatventilen der Heizkörper im Wohnzimmer wurde aufgrund von Umbauten demontiert. Im Wohnraum aufgestellt ein Kaminofen.
Warmwasser	Zentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Ausstattung	<u>Erneueres Gäste-WC im EG:</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Spülkasten und Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände ca. 1,50 m hoch mit Fries gefliest und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Kunststofffenster mit Ornamentverglasung und vorgesetzter Vergitterung. <u>Bad im EG:</u> Ausgeführt mit Eckwanne, abgemauerter Dusche mit Glastür, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und mit einem Waschbecken aufgesetzt auf eine kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte. Die Wände sind knapp türhoch und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Kunststofffenster mit Ornamentverglasung und Rollläden in der Decke Einbauleuchten. Der Heizkörper ausgeführt als Handtuchhalter.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausstattungsqualität. SAT-Anlage.
Terrasse/Balkon	Zur Gartenseite orientiert eine Terrasse/Balkon im Sondernutzungsrecht über die gesamte Hausbreite. Abgehend von Wohnraum und Küche wird diese über erneuerte Schiebetüren mit Rollläden erschlossen. Die Terrasse wurde in Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Teilüberdachung durch den darüber liegenden Balkon hier angebracht Markisen. Die Abdichtung schließt zu hoch am Fenster an.
Keller	Die beiden zur Wohnung gehörenden Kellerräume befinden sich an der im Aufteilungsplan eingezeichneten Stelle. Der besichtigte Kellerraum mit Zugang über eine Holztür mit Stahleckzarge. Der Boden in Fliesen, die Wände und De-

cken in geweißten schlichten Putz- und Spachtelflächen sowie Wandverkleidungen und Abkastungen in Trockenbau. Beheizung über Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Waschbecken.

An mehreren Stellen Schimmelbildung.

Der Kellerraum neben der Treppe konnte nicht besichtigt werden.

Garage

Massive Garage mit flach geneigtem Dach in faserzementgebundenen Wellplatten (aufgrund des Alters besteht Asbestverdacht), Entwässerung über Rinne und Fallrohr. Die Fassade in zweifarbig gestrichenem Putz, Zufahrt besteht über ein Stahlschwingtor. Der Boden ist in Fliesen, die Wände zum Teil in Gipskartonplatten verkleidet, sichtbar die Dachkonstruktion in Holz und Stahl.

In der Garage Stromanschluss außerhalb Wasseranschluss.

Keine Trennwand zur benachbarten Garage.

Besonders bewertete Bauteile

Kaminofenanschluss, Terrasse, Markise, Vordach, Eingangstreppe

3.4 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand

Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem ungepflegten zum Teil auch beschädigten Zustand. Es bestehen noch Restarbeiten im Bereich von baulichen Veränderungen.

- Vorgarten (erneuerungsbedürftige Einfriedung)
- Außenanlagen Vorgarten (ungepflegt, Bewuchs zwischen den Platten)
- Einfriedung Hofseite (Mauerwerk beschädigt und anstrichbedürftig, Schiebetor anstrichbedürftig, Bewuchs zwischen den Ortbetonplatten, Rückbau ehemaliger Unterstand)

- Fassade (Putz- und Anstrichmängel, Fertigstellungsarbeiten)
- Hauseingang (vor der Eingangstür sind die Natursteinplatten gebrochen, die Eingangstür mit gerissener Scheibe)
- an der Kellertreppe (gebrochene Stufe)
- Fliesenboden unter Terrasse (beschädigt und fehlende Fliesen)

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung anteilig für die zu bewertende Wohnung auf **30.000 €**.

Hinweis:

Die beiden Einheiten stehen zurzeit im Eigentum von Familienmitgliedern. Gemäß Teilung und Auskunft vor Ort wurde kein Verwalter bestellt es kann jedoch ein Verwalter verlangt werden. Über die vorgefundenen baulichen Veränderungen liegen keine Nachweise in der Teilung vor auch eine Änderung der Teilungserklärung liegt nicht vor.

Sondereigentum:

Das Sondereigentum befindet sich in einem ungepflegten zum Teil auch beschädigten Zustand. Es bestehen noch Restarbeiten im Bereich von baulichen Veränderungen.

- im Bad (die Arbeitsplatte hängt durch, eine Teilfläche der Fliesen wurde an der Vorwandinstallation entfernt)
- am Innenausbau (die begonnenen Renovierungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen, es fehlen Anschlussprofile und Wandbeläge, Leisten und Anstriche, Mängel an den Fliesen)
- an der Spindeltreppe (Geländer fehlt, Stufen müssen ausgerichtet und stabilisiert werden)
- an der Terrasse (Geländer fehlt, Abdichtung zu hoch)
- an der Heizung (Wohnzimmer ohne Heizkörper, die Leitung ist noch zu verlegen)
- im Keller (im ausgebauten Keller Feuchtigkeitsschäden)
- am Garten (verwildert, Schuppen ohne Restwert)
- im Kellerraum (Schimmelbildung, Restarbeiten)
- an der Klingeleinrichtung (wieder herzustellen)
- an der Garage (überarbeitungsbedürftig)

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung unter Berücksichtigung des fiktiven Bewertungsbaujahres auf rund **60.000 €**.

Hinweis:

Bei der hier angesetzten Rückstellung handelt es sich nicht um tatsächliche Kosten zur Wiederherstellung eines neuwertigen Zustandes, sondern um eine Wertgröße im Bewertungsmodell. Diese steht in direktem Zusammenhang mit der Ableitung des fiktiven Baujahres. Je höher die Rückstellung, desto länger die abgeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes und desto höher ist der Wert vor Abzug der Rückstellung.

Hinweis:

Bei den hier angesetzten Rückstellungen ebenfalls berücksichtigt, dass die vorgefundenen Um- und Ausbauten nicht mit dem genehmigten Zustand und der Teilungserklärung übereinstimmen.

Grundrißliche Lösung

Der Grundriss wird heutigen Anforderungen gerecht.

Belichtung

befriedigend

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine Eigentumswohnung gelegen in einem kleinen Wohnhaus mit rund 95 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und 42 m² ausgebauter Nutzfläche im Kellergeschoss sowie einer dazugehörigen Garage und großem befestigtem Hof im Gemeinschaftseigentum, das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität bei bestehendem Investitionsstau und noch anstehenden Genehmigungs- und Umbaukosten auf einem tiefen, regelmäßig geschnittenen Grundstück mit großem Gartenanteil im Sondernutzungsrecht in mittlerer Wohnlage von Langenfeld bei insgesamt guter Kfz-, befriedigender Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche / Nutzfläche

Wohnfläche Wohnung Nr. 1:

Erdgeschoss:	rund	95 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss:	rund	42 m ²
Wohn- Nutzfläche	insgesamt	<u>137 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 1

rund **243 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Wohnung Nr. 1:

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Abweichung = Bodenwert

Bauland:

$900 \text{ m}^2 \times 610 \text{ €/m}^2 \times 1 : 2 \times 0,88 = \text{rund}$ **241.600 €**

Gartenland:

$1.618 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 \times 1 : 2 = \text{rund}$ **+ 12.100 €**

Bodenwert insgesamt

253.700 €

Das entspricht bei 137 m² Wohn- Nutzfläche nur bezogen auf das Bauland einem durchschnittlichen Wert von rund 1.764 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert **163.200 €**

Zeitwert der Außenanlagen inkl. Hoffläche 20.000 €

Bodenwert **+ 241.600 €**

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag **424.800 €**

Marktanpassung **339.800 €**

sonstige wertbeeinflussende Umstände

Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4 Gemeinschaftseigentum - 30.000 €

Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4 Sondereigentum - 60.000 €

Gartenlandanteil siehe Ziffer 6.3 **+ 12.100 €**

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit **261.900 €**

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag =	15.110 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- <u>2.850 €</u>
Reinertrag somit jährlich	12.260 €
Gebäudeertragswert	76.000 €
Bodenwert	+ <u>241.600 €</u>
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>317.600 €</u>
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3,4 Gemeinschaftseigentum	- 30.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4 Sondereigentum	- 60.000 €
Gartenlandanteil siehe Ziffer 6.3	+ <u>12.100 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>239.700 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 1 und Garage

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dieser Art dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung, je nach Größe und Lage auch als Anlageobjekt. Für das Bewertungsobjekt trifft der Eigennutz zu weswegen der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 261.900 €, gewichtet zu 2/3, und dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 239.700 €, gewichtet zu 1/3, abgeleitet wird.

Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren $(261.900 \text{ €} \times 2 + 239.700 \text{ €}) : 3 = 254.500 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

255.000 €

(zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

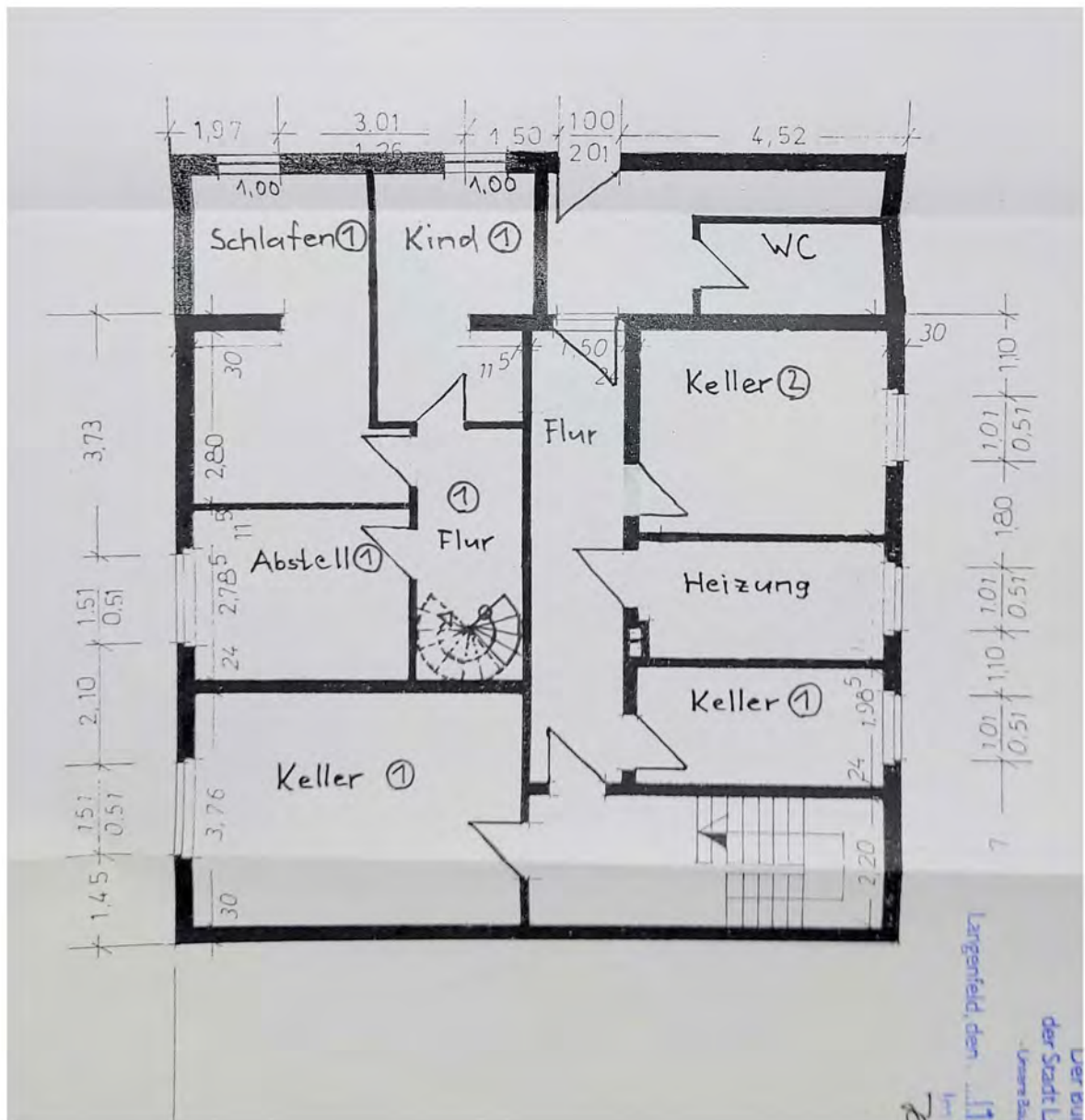
Das entspricht bei 95 m² Wohnfläche und 42 m² ausgebauter Nutzfläche im Keller inkl. Garage bezogen auf die Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.684 €/m² - ein Wert, den ich aufgrund des schwachen baulichen Zustandes und der Unsicherheiten in den Genehmigungen und baulichen Ausführungen sowie der begonnenen Marktkorrektur als marktgerecht erachte.

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

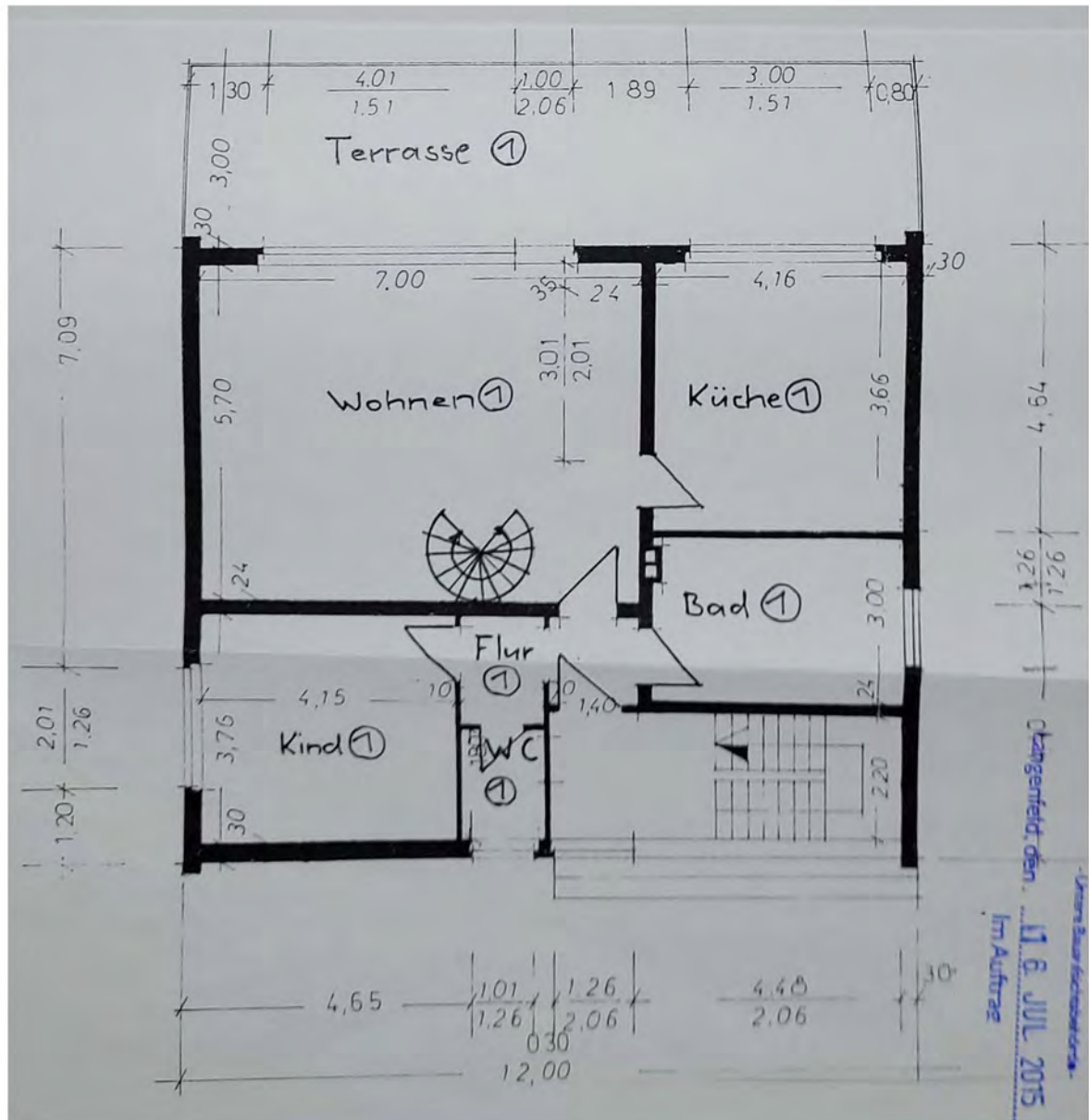
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

WEG-Verwaltung:

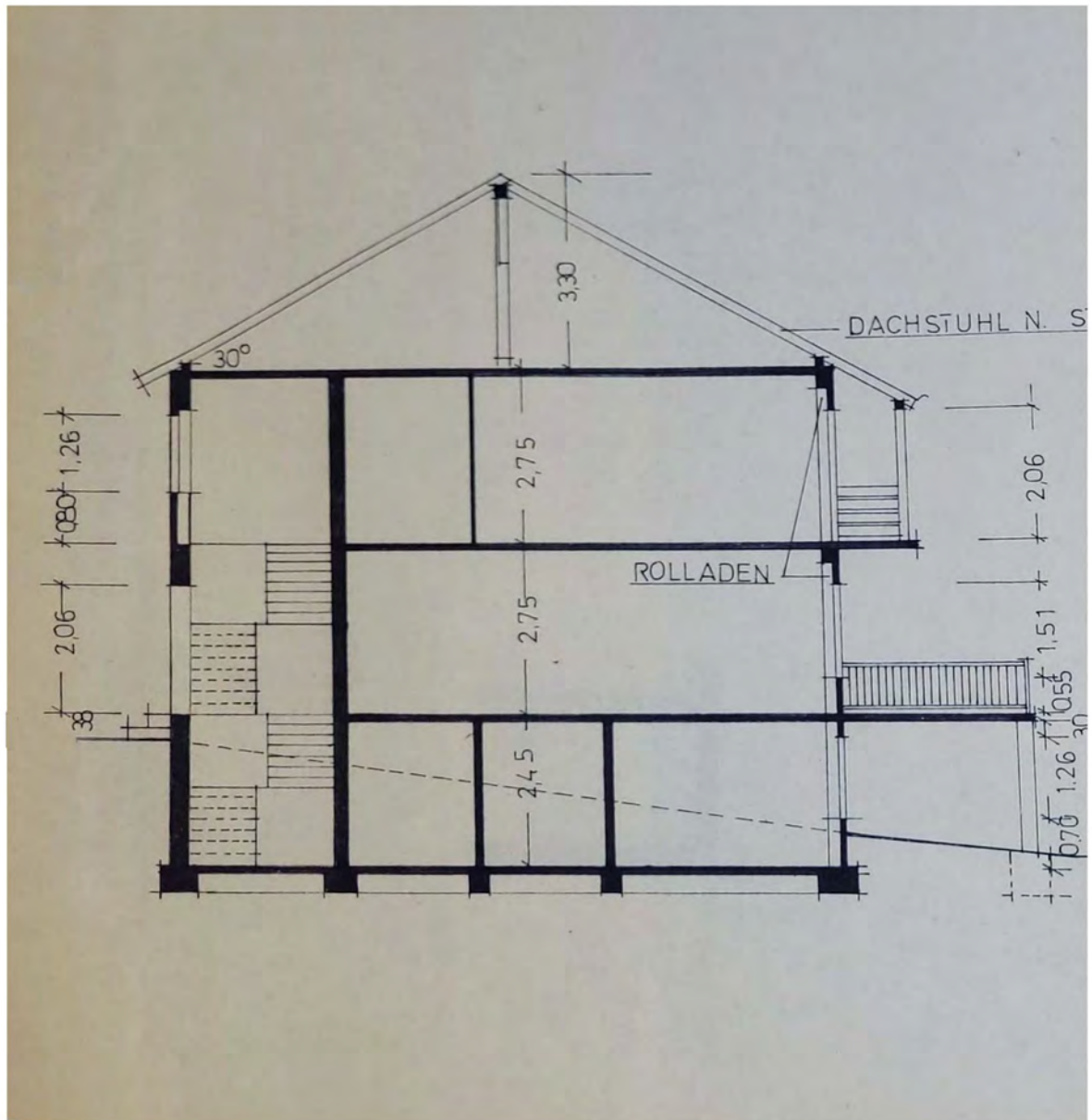
Langenfeld, den 05.02.2024



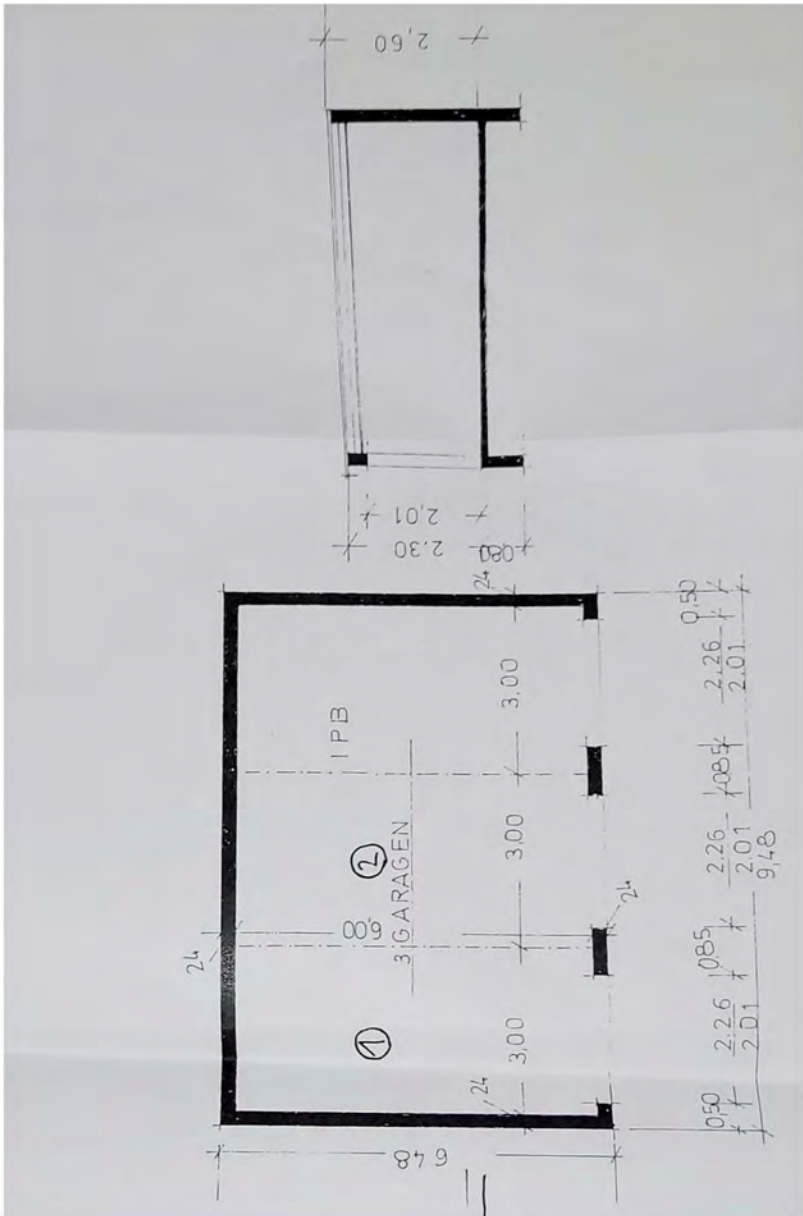
GRUNDRISS KELLERGECHOSS



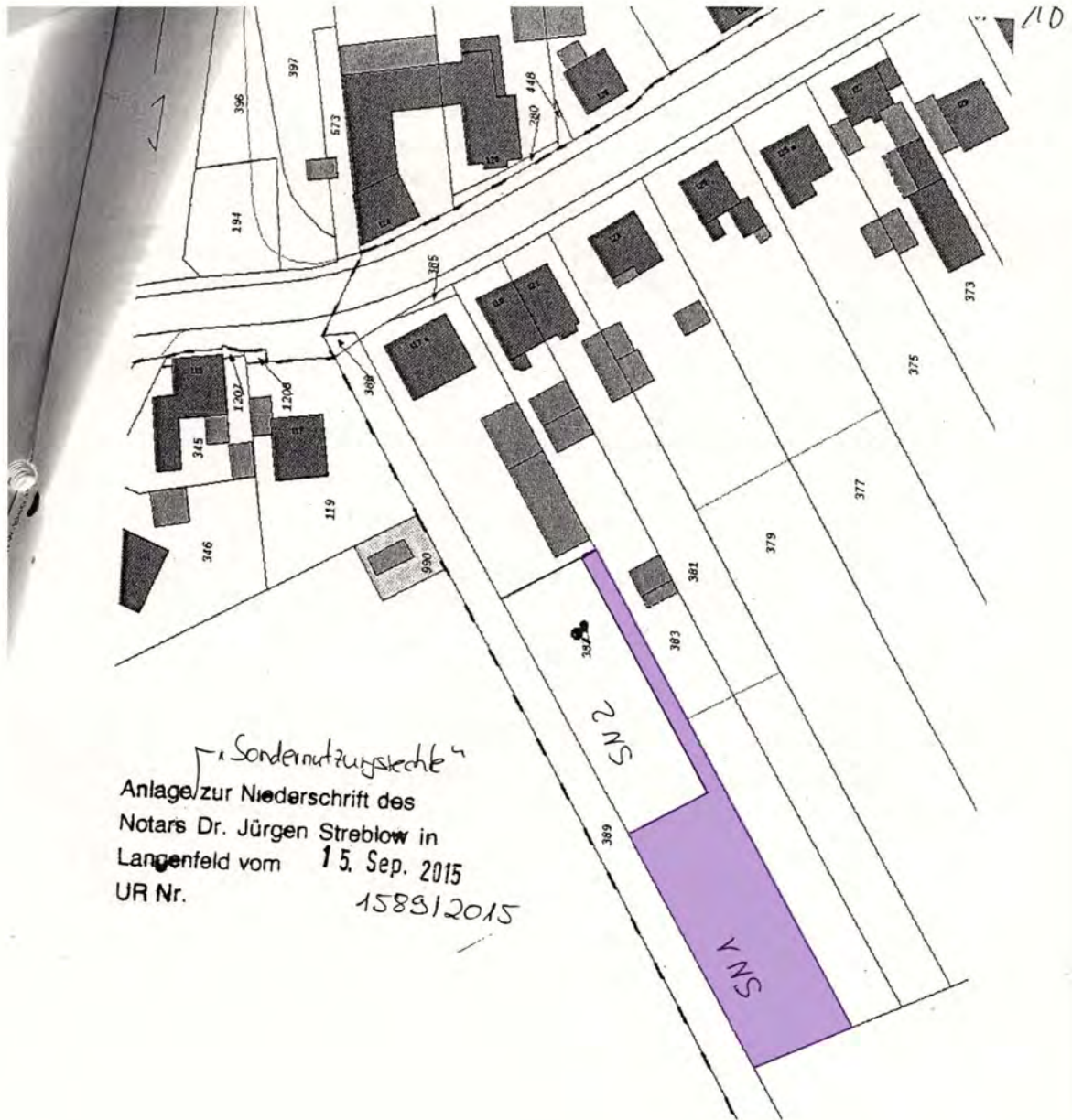
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



SCHNITT



GRUNDRISS UND SCHNITT GARAGEN



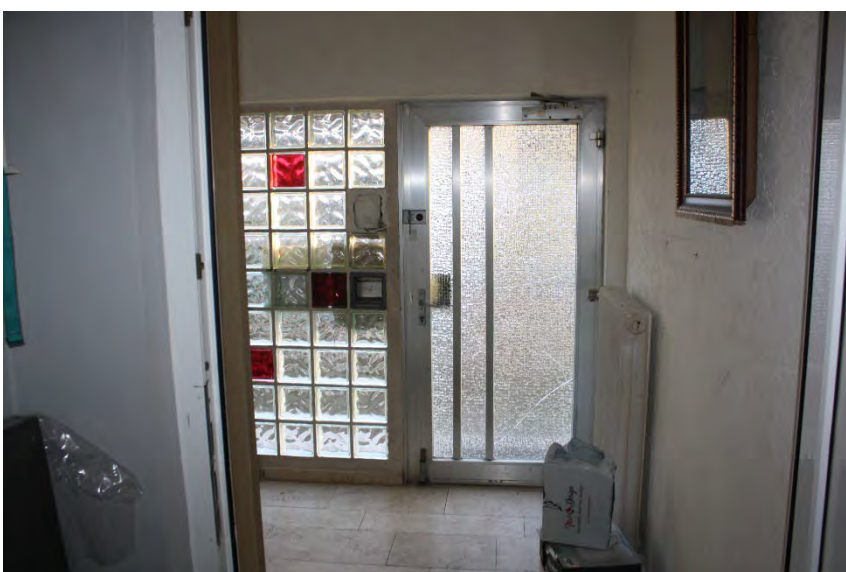
SONDERNUTZUNGSRECHT GARTENFLÄCHE



Straßenansicht



Hauseingang



Hausflur



Garagenhof



Gartenansicht

