

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. 1 im Erdgeschoss
sowie der Garage Nr. 12 im Garagenhof
Oststraße 72 in 40724 Hilden**



Der Verkehrswert des Sondereigentums
wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024
ermittelt mit rund

170.000 € für die Eigentumswohnung Nr. 1
14.000 € für die Garage Nr. 12

Datum: 24.06.2024/fl

AZ: 037 K 008/23
Objekt: Eigentumswohnung (1 bis 4 Zi.) + Garage (Garagenhof)

„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	4
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
3. Gebäudebeschreibung	8
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
4. Wertbestimmende technische Daten	14
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	
4.6 Alterswertminderung.....	
5. Zur Wertermittlung	17
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
6. Bodenwertermittlung	19
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
7. Sachwertermittlung	20
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
8. Ertragswertermittlung	22
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
9. Verkehrswert	25
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags.....	
10. Literaturverzeichnis	27
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
11. Anlagenverzeichnis	
11.1 Karten und Objektpläne.....	Nr. 1 - 6
11.2 Objektfotos.....	Nr. 7 - 14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 037 K 008/23 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der in 36 Wohneinheiten und 17 Garagen aufgeteilten Liegenschaft Oststraße 68-72 sowie Elberfelder Straße 103 in 40724 Hilden
Wohnung	der 3.096/100.000stel (das sind 3,096 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum sowie
Garage	der 658/100.000stel (das sind 0,658 %), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Einzelgarage.

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Beschluss vom 27.11.2023, übersandt mit Anschreiben vom 29.01.2024.
Bewertungsstichtage	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 19.03.2024, der Tag der Ortsbesichtigung. 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	Auftragungsgemäß 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 unbeglaubigten Ausdrucken vom 07.02.2024.	
Deckblatt	Amtsgericht:	Langenfeld
	Grundbuch von:	Hilden
	Blatt:	10815 (Wohnung) 10862 (Garage)
Bestandsverzeichnis	laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Hilden
	Flur:	47
	Flurstück:	117
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Oststraße 68, 70, 72 und Elberfelder Straße 103
	Grundstücksgröße	3.283 m²
Eigentümer gemäß Abteilung I	In Abt. I beider Blätter ist unter lfd. Nr. 5 jeweils Herr als Eigentümer eingetragen.	
	Als Nachlasspfleger für die unbekannteten Erben des verstorbenen Eigentümers ist Herr Rechtsanwalt, straße in Düsseldorf bestellt.	
Eintragungen in Abteilung II	Sie enthält unter lfd. Nr. 5 beider Blätter den grundsätzlich 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	Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte nahm ich am 19.03.2024 mit einem Mitarbeiter des Nachlasspflegers, Herrn RA, für die unbekanntenen Erben des verstorbenen, Herrn, vor.
Vertragliche Bindungen	<p>Wohnung und Garage wurden bis zu dessen Ableben durch den Eigentümer eigengenutzt; mietvertragliche Bindungen bestehen hier nicht.</p> <p>Wie sich anlässlich der Ortsbesichtigung herausstellte, ist die Wohnung noch vollständig möbliert und darüber hinaus stark vermüllt (Messi); letzteres gilt auch für die Garage und kann auch für den nicht besichtigten Kellerraum unterstellt werden.</p> <p>Bei der Bewertung wird jedoch ein von Mobiliar und Müllbestandteilen vollständig geräumter Zustand des Bewertungsobjektes unterstellt.</p>
Wohnungsbindung	Entsprechend schriftlicher Mitteilung der Stadt Hilden, Amt für Soziales und Wohnen, per Mail vom 21.03.2024 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 4 bis 6 sowie die Fotos Anlage 7 bis 14 herangezogen.

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

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl	Hilden ist eine aufstrebende Mittelstadt mit beachtlicher Industrie und einer Einwohnerzahl von rd. 55.000 auf 26 km ² , liegt im Kreis Mettmann und grenzt direkt südwestlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf.
-----------------------	---

Lage im Stadtgebiet	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Eckbereich der befahrenen Ortsdurchgangsstraßen Oststraße / Ecke Elberfelder Straße, letztere als Teilstück der B 228, in citynaher Lage, nordöstlich des Zentrums um die Mittelstraße.</p>
Infrastruktur	<p>Hilden als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf; die Infrastruktur ist im Bereich des Bewertungsobjekts insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.</p> <p>Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrt zur A 3, A 59 und A 46 in der Nähe.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch die Buslinien 784, 783 und 782 mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung mit Anbindung an die S-Bahnlinie S 7.</p> <p>Der citynahen Lage entsprechende Einkaufsanbindung, vornehmlich in der Mittelstraße.</p> <p>An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich in unmittelbarer Nähe der Stadtwald, der Itterbach sowie das Sportzentrum Itterpark an.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.</p> <p>Seitlich zur Oststraße angrenzend Gewerbebebauung sowie eine Schießsportanlage, ferner der Schützenplatz von Hilden.</p>
Lagequalität	<p>Trotz der Zentrumsnähe sowie der aufgelockerten Bebauung auf großzügigen Grundstücken angesichts der zuvor beschriebenen benachbarten Nutzung sowie der Lage im Bereich zweier Ortsdurchgangsstraßen eben mittlere Wohnlage.</p>

2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.</p>
Planungsrecht	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor; es bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.</p>
Entwicklungszustand	<p>Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.</p>
Baulasten	<p>Entsprechend Schreiben des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes der Stadt Hilden vom 04.03.2024 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018.</p>
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit ca. 15 m (Oststraße) bzw. 17 m (Elberfelder Straße) breiter öffentlicher Verkehrsfläche; jeweils voll ausgebaute, schwarzdeckenbefestigte Fahrbahnen, beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt, teilweise Längsparkplätze in Parkbuchten am Straßenrand.</p> <p>Beide Straßen als stärker befahrene Durchgangsstraßen, die Oststraße darüber hinaus als Zubringer zur Autobahn sowie dem Ostring (Umfahrung der Stadt Hilden) mit entsprechenden Lärmimmissionen geführt.</p> <p>Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Hilden, Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt, vom 12.03.2024 sind keine Erschließungskosten im Sinne des BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten.</p> <p>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.</p>

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie	Das zu bewertende Eckgrundstück mit einer Front zur Oststraße von ca. 75 m und zur Elberfelder Straße von ca. 50 m; rechteckähnlicher Zuschnitt; ebenes Geländeneiveau.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende, störende Einflüsse wahrnehmbar.
Bodenverhältnisse	<p>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.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann, vom 04.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichnet.</p>
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	Der Vorgarten mit Rasenflächen, Bodendeckern, Büschen und altem Baumbestand; die Umfriedung zur Straße in immergrüner Hecke; die Mülltonnenstandplätze in Betonboxen im Zufahrtsbereich zum Garagenhof.
--------------	---

Die in Betonpflasterbelag befestigten Hauszugänge auf der straßenabgewandten Seite, die Zufahrt wie auch der als Garagenhof genutzte Innenhof überwiegend in Schwarzdecke befestigt, Teilbereiche mit Bodendeckern und Büschen bewachsen.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom, ein Gasanschluss wird unterstellt.

3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 4 bis 14)

3.1 Allgemeine Merkmale

Hinweis

Laut Mail des Bauaufsichtsamtes der Stadt Hilden vom 04.03.2024 liegen dort nach einem Brand der Aktenkammer keine Bauakten für das Objekt mehr vor. Den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Grundakte entnehme ich, dass im Januar 1970 der Bauantrag gestellt wurde und die Fertigstellung der Baumaßnahme 1970/71 erfolgte.

Art der Aufbauten

Das Bewertungsobjekt ein L-förmiger, voll unterkellertes, dreigeschossiger Gebäuderiegel mit Flachdach und rückwärtiger Garagenzeile, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 36 Wohneinheiten und 17 Garagen.

Bewertungsbaujahr

Auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustands sowie dem daraus abgeleiteten, im Umfang „kleinerer 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 30 Jahren zu (siehe Ziffer 4.5).

Bei 80 Jahren Gesamtlebenserwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 50 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 als **fiktives Bewertungsbaujahr 1974**.

Baurechtlicher Zustand	Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjektes wird nachfolgend ohne die Möglichkeit einer Überprüfung durch Bauakteneinsicht unterstellt.
Denkmalschutz	Für die Wertermittlung kann ferner unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.
Energieausweis	Es liegen keine Informationen über einen eventuell vorhandenen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird eine dem Bewertungsbaujahr 1974 entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Hinweis	<p>Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.</p>
Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	<p>Die Fassadenflächen mit Wärmedämmung aus dem Ursprungsbaujahr, überwiegend in Schieferplatten verkleidet, die Brüstungselemente in Naturstein abgesetzt, der Sockel verklinkert.</p> <p>Die Fassade ansonsten mit eingeschnittenen Loggien, diese mit Alu-Geländer und, wie auch die Fensterbrüstungen, in Hartfaserzement verkleidet; die Rückfront ebenfalls überwiegend in Naturschiefer verkleidet, der Sockel in Klinkern abgesetzt.</p>
Dach	Flachdach mit Alu-Abkantung und verdeckten Entwässerungsrinnen.

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Kunststoffrollladenpanzer mit Handgurtwicklern.
Hauseingang	Der rückwärtige Hauseingang mit drei Außenstufen in Naturstein nebst Edelstahlhandlauf sowie flachem Betonvordach, die Hauseingangstüre in einbrennlackiertem Alu mit großflächiger Isolierverglasung und in die Türe integrierter Klingel mit Gegensprecheinrichtung und Briefkastenanlage.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Naturstein belegten Stufen, gestrichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, die Wandflächen in Edelputz gestrichen.
Aufzugsanlage	Es ist keine Aufzugsanlage vorhanden.
Kellergeschoss	<p>Der Keller erreichbar über das Treppenhaus; hier die Wand- und Deckenflächen geweißt, im Bereich der Trennwände wurde der Putz entfernt, der Bodenbelag in Estrich gestrichen; die Wohnungskeller abgemauert und über furnierte Türblätter in Stahlzargen abgesperrt.</p> <p>Die Elektrozählerschränke in Metall auf Putz; es wird unterstellt, dass die Beheizung über eine gasbefeuerte zentrale Warmwasserheizung erfolgt; der Heizraum konnte nicht begangen werden; von Seiten der Hausverwaltung konnten bisher ebenfalls keine Informationen erlangt werden.</p> <p>Im Kellergeschoss augenscheinlich keine eindringende Feuchtigkeit erkennbar.</p>
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenraum im Keller zur Verfügung, dieser mit Ausgussbecken und Bodeneinlauf sowie Estrichbelag nebst Anstrich.
Garagen	Die rückwärtige Garagenzeile in Bimsdielenkonstruktion, die Außenwandflächen verputzt und gestrichen; gestrichene Stahlschwingtore im Handantrieb.

3.2.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 1

Hinweis	<p>Die Wohneinheit wurde zuletzt durch den zwischenzeitlich verstorbenen Eigentümer genutzt; wie bereits eingangs erwähnt, ist die Wohneinheit noch vollständig möbliert und darüber hinaus stark vermüllt (Messi); letzteres gilt auch für die Garage und kann auch für den nicht besichtigten Kellerraum unterstellt werden.</p> <p>Bei der Bewertung wird jedoch ein von Mobiliar und Müllbestandteilen vollständig geräumter Zustand des Bewertungsobjektes unterstellt.</p>
Wohnungseingangstüre	Glattes furniertes Holztürblatt in gestrichener Stahlzarge mit einbruchhemmendem Beschlag und Spion.
Innentüren	Glatte kunststoffbeschichtete Türblätter in gestrichenen Stahlzargen mit einfachen Beschlägen; die Wohnraumbtüre mit Glasausschnitt.
Wände	Überwiegend Raufaser tapeziert und gestrichen.
Heizkörper	Stahlheizkörper mit Thermostatventilen; die Heizkörper aus dem Ursprungsbaujahr.
Bad	Das Bad mit Einbaudusche und Kunststoffspritzschutz, Waschtisch und zusätzlichem Waschmaschinenstandplatz, der Bodenbelag in Fliesen, die Wände raumhoch gefliest; das Bad nach gründlicher Reinigung noch zeitgemäß.
WC	Ein separates WC als Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschtisch und halbhoher Wandverfließung nebst Bodenfliesen, auch dieses nach Reinigung noch zeitgemäß.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in altersadäquater Ausstattungsqualität; Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung zur Hauseingangstür.
Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrodurchlauferhitzer, die Wasserverbrauchserfassung über Aufputzuhren.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Bad mit Ornamentglas, insgesamt mit Kunststoffrollladenpanzern und Handgurtwicklern.

Küche	Die Küche mit Fliesenbelag und Fliesenspiegel; die vorhandene Einbauküche jedoch ohne besonderen Restwert.
Bodenbeläge	Die Wohnräume und der Flur insgesamt in Laminat.
Loggia	Der Loggia mit Fliesenbelag und Alu-Geländer mit Hartfaserzementbrüstung; die Loggia mit Sonnenschutzmarkise im Handantrieb.
Abstellkeller	<p>Der zur Wohneinheit gehörende Abstellkeller liegt an der in unserer Plananlage 4 eingezeichneten Stelle, der Kellerraum ansonsten abgemauert.</p> <p>Der Abstellkeller konnte nicht von innen besichtigt werden.</p>

3.2.3 Sondereigentum Garage Nr. 12

Hinweis	Die separat zu bewertende Garage befindet sich an der in Plananlage 6 eingezeichneten Stelle mit vorderseitiger Überbreite; hier sind im Innenbereich keine Schäden oder Mängel erkennbar. Die Garage ist jedoch, wie bereits erwähnt, ebenfalls stark vermüllt und noch zu räumen.
---------	---

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	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1974 entsprechend befriedigend.</p> <p>Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.</p> <p>Informationen der WEG-Verwaltung konnten innerhalb der gesetzten Frist nicht erlangt werden. Insofern wird nachfolgend unterstellt, dass die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung ist, sie über eine hinreichende Instandhaltungsrücklage verfügt und Sonderumlagen in nächster Zeit nicht geplant sind.</p>

Sondereigentum	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nach Entrümpelung (Messi und Räumen des Mobiliars dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1974 entsprechend eben befriedigend.</p> <p>An Schäden oder Mängeln, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich lediglich deutliche Gebrauchsspuren im Bereich der Wand- und Deckenflächen sowie der Bodenbeläge festgestellt.</p>
Wertbeeinflussung	<p>Ich schätze die mit den Schäden und Mängeln verbundene Wertbeeinflussung auf ca. 5 % des unter Ziffer 7.2 mit 222.200 € ausgewiesenen Herstellungswertes oder anteilig rund 11.000 € und bringe diesen Betrag als „Wertminderung für Schäden und Mängel“ in Abzug.</p>
Anmerkungen	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme und Vorplanung geschätzt wurde.</p> <p>Der Bewertungssachverständige kann in der Regel tatsächlich erforderliche Aufwendungen zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt ist.</p> <p>Unter Zugrundelegung einer Restnutzungserwartung von 30 Jahren wurde die Wertminderung hier lediglich auf Basis der anteiligen Kosten zur Behebung von Schäden und Mängeln berücksichtigt, die zum Erhalt der Substanz und damit eines gebrauchsfähigen Zustandes unabdingbar sind; wertverbessernde Maßnahmen, welche eine Anhebung des Bewertungsbaujahres zur Folge hätten, blieben hierbei außer Acht.</p>
Belichtungsverhältnisse	<p>Gut; sämtliche Räume inklusive Bad mit Tagesbelichtung.</p>
Grundrissliche Lösung	<p>Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, zentral erschlossene Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, WC und Loggia.</p>

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine ca. 80 m² große Eigentumswohnung im Erdgeschoss nebst Sondereigentum an einer Garage im Garagenhof, das Ganze hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums in instandgehaltener, dem Bewertungsbaujahr 1974 entsprechender, hinsichtlich des Sondereigentums nach Räumung in renovierungsbedürftiger Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem großzügig geschnittenen Eckgrundstück, das Ganze in, aufgrund der Verkehrslärmbelastung, eben mittlerer Wohnlage Hildens bei 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 überschlägig ermittelt mit 1.252,25 m ²	oder rund	1.252 m ²	=	<u>0,4</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		3.283 m ²		

4.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

Anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche überschlägig ermittelt mit 3.150,00 m ²	oder rund	3.150 m ²	=	<u>1,0</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		3.283 m ²		

4.3 Wohnfläche

Aufgrund fehlender, vollständig vermasster Planunterlagen ohne eigene Überprüfung der Teilungserklärung entnommen. Ich erhalte demnach:

- für die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss	80,07 m ² oder rund	<u>80 m²</u>
- Reihengarage im Sondereigentum		<u>1 Stück</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,71 schätze. Damit erhalte ich für

- die Wohnung Nr. 1
80,07 m² (inkl. Loggia) x 1,71 = 136,92 m² oder rund **137 m²**
- für die Garage Nr. 12 ergeben sich
nach eigener Ermittlung 19,95 m² oder rund **20 m²**

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 ca. 1970 errichtet; als durchschnittliches Bewertungsbaujahr wird nachfolgend 1970 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag von 54 oder gerundet 55 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	1,5
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
	Modernisierung von Bädern	2	0,5
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	Gesamtpunkte	20 Pkt.	<u>4,0</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 4,0 Punkten ein „kleinerer Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung“ vor; daraus resultiert folgende modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zum Stichtag:

c	Modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	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	40	40	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30 Jahre	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 rund 55 Jahren und einem „kleineren Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich demnach mit einer modifizierten Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein modifiziertes Alter von rund 50 Jahren und somit zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Bewertungsbaujahr von 2024 - 50 oder 1974**.

4.6 lineare Alterswertminderung

fiktives Bewertungsbaujahr	1974
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerisches Alter	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Alterswertminderung	62,5 %

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.

Der Verkehrswert der Garage wird anhand des **Ertragswertverfahrens mit pauschalierten Wertansätzen** ermittelt.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur 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 01.01.2024 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes für ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m erschließungsbeitragsfrei **650 €/m²**.

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Spezielle Lage des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weist als Eckgrundstück mit erhöhter Verkehrsbelastung sowie erhöhten Anliegerkosten eine schwächere Lage auf als das durchschnittliche Richtwertgrundstück der Zone. Aus diesem Grund erachte ich einen Abschlag als angemessen in Höhe von

- 10 %

- Andere Abweichungen

Das Bewertungsgrundstück stimmt in seinen sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

Abweichung insgesamt

- 10 %

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert $650 \text{ €/m}^2 \times 0,90$ oder rund

590 €/m²

6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 1

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 1 und erhalte bei 3.283 m^2 je $590 \text{ €/m}^2 \times 3,096 \%$ als anteiligen Bodenwert rund

60.000 €

Das entspricht bei rd. 80 m^2 Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 750 €/m^2 .

- Garage Nr. 12

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Garage Nr. 12 ertragsorientiert zu 50 % und erhalte bei 3.283 m² je 295 €/m² x 0,658 % als anteiligen Bodenwert rund **6.400 €**

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 Wertermittlungstichtag 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**Basiswerte**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	137 m ²
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.3 (755 - 900 - 1.090 €/m ²) unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4	900 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q IV / 2024	180,2 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.622 €/m ²
- lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	62,5 %

Berechnung des Sachwertes

137 m² Brutto-Grundfläche inkl. Loggia je 1.622 €/m² =

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten 222.200 €

Abzgl. 62,5 % Alterswertminderung - 138.900 €

Gebäudesachwert am Wertermittlungsstichtag somit 83.300 €

Zeitwert der Außenanlagen inklusive Befestigungen und Grundleitungen pauschal 2.000 €

Bodenwert gemäß Ziffer 6.4 60.000 €

Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit 145.300 €

Übertrag: Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag	145.300 €	
Marktanpassung		
Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der guten Anbindung sowie der leerstehenden und unvermieteten Wohnung mit Loggia einerseits, aber auch des verwohnten Zustands mit erhöhtem Renovierungsaufwand andererseits erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,25 als angemessen. Damit erhalte ich 145.300 € x 1,25 oder als marktangepassten Sachwert rund		181.600 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV		
Rückstellung für Schäden und Mängel, siehe Ziffer 3.3	- <u>11.000 €</u>	
Sachwert am Wertermittlungsstichtag somit	<u>170.600 €</u>	

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. Abzugleich 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 Wertermittlungsstichtag 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.

8.2.1 Ermittlung des Ertragswertes

Basiswerte

Wohnung Nr. 1

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 80 m²
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Hildener Mietrichtwert-Tabelle mit Stand 11/2021 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden, deren Bewertungsbaujahr zwischen 1970 und 1976 liegt, bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 m² und 80 m² eine Bandbreite von 6,93 €/m² bis 7,40 €/m².

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich unter Berücksichtigung der oben genannten Mietrichtwert-Tabelle für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nach unterstellter Herstellung eines gebrauchts- und vermarktungsfähigen Zustands angesichts der wahlweise zur Eigennutzung oder Vermietung gegebenen Nutzung sowie mit Blick auf die überalterte Tabelle einen Wert leicht oberhalb der Bandbreite oder	8,00 €/m ²
- Nachrichtlicher Hinweis: die Wohnung war bislang eigengenutzt; aus diesem Grund liegt keine tatsächlich gezahlte Vergleichsmiete vor.	
- Liegenschaftszinssatz, abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Mettmann für eigengenutztes und leerstehendes Wohnungseigentum mit	1,6 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5	30 Jahre
Berechnung des Ertragswertes	
80 m ² Wohnfläche je 8,00 €/m ² x 12 = Rohertrag	7.680 €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (nach ImmoWertV)	
- Instandhaltungskosten	
80 m ² Wohnfläche je 13,80 €/m ²	1.100 €
- Verwaltungskosten = pauschal 27,50 € x 12	330 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- <u>150 €</u>
	- <u>1.580 €</u>
Reinertrag somit jährlich	6.100 €
Abzgl. 1,6 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>960 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	5.140 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,6 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 23,68 zu multiplizieren.	
Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	121.700 €
Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>60.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	181.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
Rückstellung für Schäden und Mängel, siehe Ziffer 3.3	- <u>11.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>170.700 €</u>

8.2.2 Ermittlung des Ertragswertes für die Garage Nr. 12

Basiswerte

- Nettokaltmiete: Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich für die Einzelgarage 65 €/Stück
- pauschalierter Liegenschaftszinssatz 4,0 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5 30 Jahre

Berechnung des Ertragswertes

1 Pkw-Stellplatz je 65 € x 12 = Rohertrag	780 €
abzgl. pauschaler Bewirtschaftungskosten	- <u>80 €</u>
Reinertrag somit jährlich	700 €
abzgl. 4,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>260 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen somit jährlich	440 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 17,29 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als Gebäudeertragswert rund	7.600 €
zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 6.4	<u>6.400 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>14.000 €</u>

9. Verkehrswert

9.1.1 Ableitung des Verkehrswertes für die Wohnung Nr. 1

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. Im Falle des Leerstands mit wahlweiser Eigennutzung oder auch der Vermietung, wie hier gegeben, ist der Ertragswert mit zu berücksichtigen. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert von 170.600 € in Verbindung mit dem unter Ziffer 8.2.1 mit 170.700 € ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind hier nahezu identisch.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 19.03.2024, auf rund

170.000 €

(einhundertsiebzigttausend Euro)

Das entspricht bei rd. 80 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.125 €/m² - ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

9.1.2 Ableitung des Verkehrswertes für die Garage Nr. 12

Für die zu bewertende Garage wurde unter Ziffer 8.2.2 der Ertragswert mit 14.000 € ermittelt. Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt übernehme ich diesen und schätze damit den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag, den 19.03.2024, auf rund

14.000 €

(vierzehntausend Euro)

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung wurden schriftlich eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: Firma, , straße in, Tel.: /,:

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

Düsseldorf, den 24. Juni 2024

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.

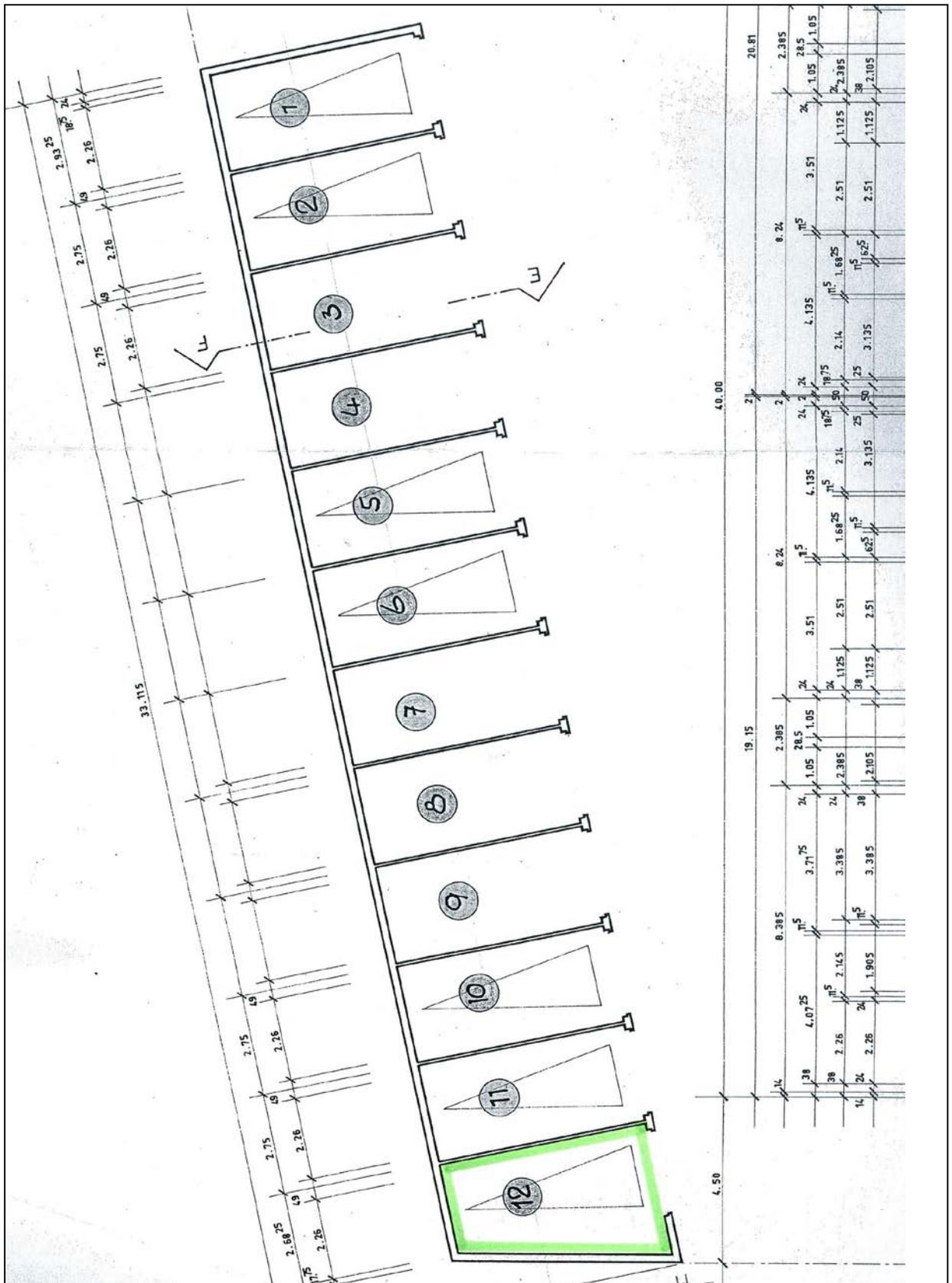
10. Literaturverzeichnis

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 Wertermittlungstichtag 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.



GARAGE



Oststraße Süd



Oststraße West



Ansicht Oststraße



Elberfelder Straße Ost



Elberfelder Straße West



**Ansicht
Elberfelder Straße**



Ansicht Innenhof



Ansicht Straße HS Nr. 72



Ansicht Hof HS Nr. 72