

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekte:

A)

**Wohnungseigentum
im Erdgeschoss einer Wohnanlage
Nr. 213 des Aufteilungsplanes**

**sowie Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum
Nr. 222 des Aufteilungsplanes**

B)

**Teileigentum
an einem Tiefgaragenstellplatz
Nr. 218 des Aufteilungsplanes**

Karschhauser Straße 4
40699 Erkrath



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen.
Sofern lizenzpflchtige Unterlagen verwendet wurden, liegen die Lizenzen vor.
Das Persönlichkeitsrecht wird nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes werden übernommen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann

Geschäfts-Nummer 5a K 025/24

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG	7
1.3 BEWERTUNGSSUNDERLAGEN	8
1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	9
1.5 OBJEKTVIEWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE	9
1.6 BAULASTEN	9
1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 FF BAUGB	10
1.8 ALTLASTENAUSKUNFT	10
1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	10
1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	10
1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER	10
1.12 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT	11
2 OBJEKTBESCHREIBUNG	12
2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG	12
2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	12
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	15
4 BAUBESCHREIBUNG	16
4.1 ROHBAU	16
4.2 AUSBAU	17
5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	18
5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WOFLV (2003)	18
6 WERTERMITTlung	19
6.1 BODENWERT	21
6.2 ERTRAGSWERT - A) WOHNUNGSEIGENTUM -	22
6.3 ERTRAGSWERT - B) TEILEIGENTUM TIEFGARAGENEINSTELLPLATZ-	23
6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE	24
6.5 STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE	25
7 AUSWERTUNG	26
8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	27
9 OBJEKTFOTOS	29
10 ANLAGEN	34

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKTE:

A)

Wohnungseigentum

Im Erdgeschoss einer Wohnanlage

Nr. 213 des Aufteilungsplanes

sowie Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum

Nr. 222 des Aufteilungsplanes

B)

Teileigentum

an einem Tiefgaragenstellplatz

Nr. 218 des Aufteilungsplanes

Karschhauser Straße 4

40699 Erkrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Hochdahl

Flur: 25

Flurstücke: 461, 463, 476, 485, 488, 600, 601, 602, 603, 604, 605

GRUNDBUCHBEZEICHNUNGEN:

A) Blatt 10613 - Wohnungseigentum -

Amtsgericht: Mettmann

Grundbuch von: Hochdahl

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1, zu 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 461
Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße

Flurstück 463
Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 9,11
Karschhauser Straße 2, 4, 6

Flurstück 600

Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße

Flurstück 601

Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße

Flurstück 602

Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße 14, 16, 18
Am Stadtweiher 10, 12

Flurstück 603

Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12
Beckhauser Straße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 29,
31, 33, 27

Flurstück 476

Gebäude- und Freifläche
Am Stadtweiher 10, 12
Karschhauser Straße 14, 16, 18

Flurstück 476

Gebäude- und Freifläche
Am Stadtweiher 10, 12
Karschhauser Straße 14, 16, 18

Flurstück 485

Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 13, 15, 17, 33

Flurstück 488

Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 13, 15, 17, 33

Flurstück 604

Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße
Am Stadtweiher 10, 12, 14, 16, 18

Flurstück 605

Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27
29, 31, 33
Karschhauser Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12

Miteigentumsanteil: 263,77 / 100.000

Grundstücksgrößen gesamt: 20.873 m²

B) Blatt 10902 - Teileigentum Tiefgarageneinstellplatz -

Amtsgericht: Mettmann

Grundbuch von: Hochdahl

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1, zu 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch:
Flurstück 461
Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße

Flurstück 463
Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 9,11
Karschhauser Straße 2, 4, 6

Flurstück 600
Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße

Flurstück 601
Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße

Flurstück 602
Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße 14, 16, 18
Am Stadtweiher 10, 12

Flurstück 603
Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12
Beckhauser Straße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 29,
31, 33, 27

Flurstück 476
Gebäude- und Freifläche
Am Stadtweiher 10, 12
Karschhauser Straße 14, 16, 18

Flurstück 476

Gebäude- und Freifläche
Am Stadtweiher 10, 12
Karschhauser Straße 14, 16, 18

Flurstück 485

Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 13, 15, 17, 33

Flurstück 488

Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 13, 15, 17, 33

Flurstück 604

Gebäude- und Freifläche
Karschhauser Straße
Am Stadtweiher 10, 12, 14, 16, 18

Flurstück 605

Gebäude- und Freifläche
Beckhauser Straße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27
29, 31, 33
Karschhauser Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12

Miteigentumsanteil: 30 / 100.000

Grundstücksgröße gesamt: 20.873 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 04.03.2025 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert bzw. soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Es soll angegeben werden, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden
- Es soll angegeben werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollen möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Der Beginn der Mietverträge soll ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, soll dies umgehend mitgeteilt werden
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Es wird weiterhin um Abfrage bei der zuständigen Stelle gebeten, ob bezüglich des Versteigerungsobjekts mit Bergschäden zu rechnen ist; die hierzu erteilten Auskünfte sollen im Gutachten entsprechend berücksichtigt werden.

Zur Veröffentlichung im Internet soll ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format an das Versteigerungsgericht übermittelt werden sowie eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, dass

- lediglich nicht lizenzpflchtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen,

- Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden,
- die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen wird.

Ferner soll das Gutachten – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 17. April 2025, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Eigentümerin
2. ein Rechtsbeistand der betreibenden Gläubigerin
nebst Praktikantin (zeitweise)
3. der Unterzeichner
4. eine technische Mitarbeiterin des Unterzeichners

Das Wohnungseigentum und das Teileigentum an dem Tiefgarageneinstellplatz konnten begangen werden. Nicht begangen werden konnten die haustechnischen Räume des Wohnhauses sowie der dem Wohnungseigentum zugeordnete Kellerraum.

1.3 BEWERTUNGSSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2025)
- b) Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis aus einem Wertgutachten zu einem anderen Wohnungseigentum in der Wohnanlage des Kollegen Architekt Dipl.- Ing. Frank Pohl
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft über Kanalanschlussbeiträge
- e) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung (Mietbindung)
- g) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- h) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- i) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)
- k) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Geoportal der Stadt Erkrath (Bebauungsplan)
- l) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- m) Einblick in die Teilungserklärung vom 6. Oktober 1997 bzw. 10. Oktober 1997
- n) amtlicher Lageplan
- o) Grundbuchauszüge, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage des Wohnungseigentums:	Erdgeschoss, rechts (vom Hauseingang aus gesehen)
Lage des Teileigentums:	Tiefgarage
Mieter / Nutzer:	jeweils Eigennutzung durch die Eigentümerin
Hausgeldvorauszahlung, mtl.:	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - WEG) wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt. Trotz mehrfacher schriftlicher Nachfragen erhielt der Unterzeichner keine Auskünfte von der Hausverwaltung. Insofern liegen dem Unterzeichner keine Informationen über mögliche Hausgeldaußenstände, Erhaltungsrücklagen sowie Hausgeldzahlungen vor.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulistenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulisten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulisten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulisten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulisten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulisten, die die zugesagte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Für die Flurstücke 461, 463, 476, 485, 488, 600, 601, 604 und 605 sind keine Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen. Für die Flurstücke 602 und 603 sind unter der Baulastnummer 0058 Baulisten eingetragen. Es handelt sich hierbei um Abstandsflächenbaulisten für die benachbarten Grundstücke.

Siehe Schreiben des Bauordnungsamtes aus einem Wertgutachten des Architekten Dipl.-Ing. Frank Pohl in den Anlagen.

Nach Auffassung des Unterzeichners beeinflussen die Baulisten die Nutzung der hier zu bewertenden Wohnung und des hier zu bewertenden Tiefgarageneinstellplatzes nicht.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau / Straße / Grün sowie Schreiben des städtischen Abwasserbetriebs der Stadt Erkrath.

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastenbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

Siehe Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Sachgebiet Wohnungswesen.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER

Gemäß den vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszügen (Blätter 10613 und 10902) sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher vorhanden.

Nutzungsregelungen, Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen sind nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend bebaut ist und dem Grundstück auch sonst, bezüglich der ihm zugesetzten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen. Dies ist hier der Fall.

Zwangsvorsteigerungsvermerke sind ebenfalls nicht wertbeeinflussend.

1.12 ZUR WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT

Gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen § 48, gehört zu jeder Wohneinheit ein Stellplatz, je nach Ortssatzung können auch 2 Stellplätze verlangt werden. Daher bildet das Wohnungseigentum (Blatt 10613) und die Tiefgarage (Blatt 10902) baurechtlich betrachtet eine wirtschaftliche Einheit.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Bruchteilseigentüme an den Bewertungsgrundstücken sind verbunden mit dem Sondereigentum:

A) Lage des Wohnungseigentums:	Erdgeschoss, rechts (vom Hauseingang aus gesehen)
Nr. der Teilungserklärung:	Wohnung: 213; Kellerraum: 222
Raumprogramm:	3 Zimmer, Küche, 2 Flure, Bad, WC, Abstellraum, Terrasse
Wohnfläche gemäß einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit:	71,37 m ²
Lage des Teileigentums an dem Tiefgarageneinstellplatz:	Tiefgarage
Nr. der Teilungserklärung:	218

Die zu bewertenden Bruchteilseigentüme sind Bestandteile einer komplexen Wohnanlage mit zwei- bis achtgeschossigen Gebäuden nebst Tiefgarage, die ca. 1980, in konventioneller Massivbauweise mit Flachdächern errichtet wurde.

Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum wurde ein Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 222 zugewiesen.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärzte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetztes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwirmschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das zu bewertende Wohnungseigentum wies am Tage der Ortsbegehung einen durchschnittlich gepflegten, dem Gebäudealter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Modernisierungen innerhalb des Wohnungseigentums wurden jedoch schon länger nicht mehr durchgeführt, sodass ein Ersteher mit Aufwendungen für Renovierungsarbeiten rechnen muss.

Das Gebäude wies in den Bereichen des Gemeinschaftseigentums ebenfalls einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Sichtbare Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite konnten am Tage der Ortsbegehung bis auf einen nicht mehr funktionierenden Rollladen am Fenster der Terrasse nicht festgestellt werden.

Ob eine Erhaltungsrücklage in adäquater Höhe gebildet wurde, ist dem Unterzeichner aufgrund der fehlenden Auskunft der Hausverwaltung nicht bekannt.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück.

Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Kreis Mettmann; Stadt Erkrath; Nähe Ortskern Hochdahl
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 100 m zum S-Bahnhaltepunkt Hochdahl ca. 1,9 km zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-West) ca. 2,3 km zum Autobahnkreuz Hilden A 46 / A 3 ca. 2,6 km
Wohn-/ Geschäftslage	in der Nähe zur Fußgängerzone
Entfernungen *	zum Zentrum von Erkrath (Hochdahler Markt) ca. 100 m zum Zentrum von Mettmann ca. 7,2 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 18,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 17,5 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; teils unregelmäßige Flurstückszuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukskunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Fernwärme, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I 2A vom 19.12.1978. <u>Ausweisungen</u> Terrassenhäuser MK – Kerngebiet XXI – elfgeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise GRZ 0,6 – Grundflächenzahl von 0,6 GFZ 2,0 – Geschossflächenzahl von 2,0 FD – Flachdach
Störende Betriebe / Immisionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1980
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	2 - 8, selbst: 7 - 8
Unterkellert	zu 100 % zzgl. Tiefgarage
Dachausbau	./.
Geschoss Höhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum und Teileigentum an einem Tiefgaragen-einstellplatz in einer Wohnanlage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	KG: einschaliges Mauerwerk: sonst: zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdächer, Stahlbeton
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Fassaden	Verblendstein und Betonfertigelemente
Besondere Bauteile	Balkone, Loggien

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Innentüren	Stahlzargen teils mit glatt abgesperrten Holztürblättern
Oberböden	Küche: PVC Bad, WC: Fliesen Terrassen: Betonsteinplatten sonst: Parkett
Wandfliesen	Küche: Fliesenspiegel WC, Bad: ca. türhoch
Sanitäre Installationen	WC: Handwaschbecken, WC Bad: Duschtasse, Waschbecken, WC, Waschmaschinenschluss
Heizung	über Fernwärme
Warmwasserbereitung	über Fernwärme, vermutlich mittels Wärmetauscher
Außenanlagen	befestigte Hauszugangswege und Gebäudeumwegungen mit Betonsteinpflaster, Kinderspielplatz, Freiflächenbegru- nung mit Rasen, Pflanzbeeten, Baum- und Strauchbestand

5 BAUZAHLEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß WoFLV (2003)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
EG	(alle Maße gemäß einem Aufmaß in der Örtlichkeit)				
Wohnung Nr. 213	Flur 1	3,33 m	x 1,71 m	= 5,69 m ²	
	Wohnen	4,81 m	x 4,55 m	= 21,89 m ²	
	Essen	3,40 m	x 2,40 m	= 8,16 m ²	
	Küche	3,20 m	x 2,56 m		
		-0,32 m	x 0,58 m	= 8,01 m ²	
	WC	1,40 m	x 1,08 m	= 1,51 m ²	
	Flur 2	2,82 m	x 1,10 m	= 3,10 m ²	
	Bad	1,40 m	x 2,88 m		
		0,69 m	x 0,37 m		
		0,69 m	x 0,37 m	= 4,54 m ²	
	Schlafzimmer	3,65 m	x 3,76 m	= 13,72 m ²	
	Abstellraum	1,22 m	x 1,71 m	= 2,09 m ²	
	Terrasse	3,00 m	x 3,55 m	= 2,66 m ²	
			4		71,37 m ²

6 WERTERMITTlung

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterräge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterräge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da diese Art Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Nachrichtlich werden statistische Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann für Wohnungseigentum in Erkrath.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für die zu bewertenden Flurstücke, mit der angetroffenen Nutzung, direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **570,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
 Anzahl Geschosse: 3 - 5
 Grundstücksgröße: keine Angabe
 Grundstückstiefe: keine Angabe
 Erschließungskosten: beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Es handelt sich hier um ein Wohnbaugrundstück mit einer hohen Grundstücksausnutzung.

Der Wertberechnung wird für das Flurstück der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenwert über die gesamte Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
461, 463, 476	20.873 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	570,00 €	11.897.610,00 €
485, 488, 600					
601, 602, 603					
604, 605					

Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum Nr. 213 des Aufteilungsplanes

$$\frac{263,77}{100.000} \times 11.897.610,00 \text{ €} = 31.382,33 \text{ €}$$

Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Tiefgarageneinstellplatz Nr. 218 des Aufteilungsplanes

$$\frac{30}{100.000} \times 11.897.610,00 \text{ €} = 3.569,28 \text{ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT - A) Wohnungseigentum -

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann,
Stand 15. November 2023

Baujahr 1977 - 1985, normale/mittlere Wohnlage 6,77 - 8,27 €/m²

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

Wohnung Nr. 213	71,37 m ²	à	8,00 €	=	570,96 €
Jahresrohertrag			12	x	570,96 € 6.851,52 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung	420,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % 137,03 €
Instandhaltungskosten/m ²	13,80 €
Instandhaltungskosten bei gesamt	71,37 m ² » 984,91 €
	1.541,94 € -1.541,94 €
Jahresreinertrag	5.309,58 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Bodenwert von	31.382,33 € -627,65 €
Nettoertrag des Gebäudeanteils	

Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	45 Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	35	Faktor:	24,9986
		Gebäudeertragswert	117.041,70 €
		Bodenwert	31.382,33 €
		Ertragswert, vorläufig	148.424,03 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 % Prozentpunkten aus. Für vermietetes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,7 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,2 % Prozentpunkten ausgewiesen.

Der Wertschätzung wird aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zugrunde gelegt.

6.3 ERTRAGSWERT - B) Teileigentum Tiefgarageneinstellplatz-

derzeit gezahlte Miete:

Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt	50,00 €
TG-Stellplatz Nr. 218	1 x 50,00 € =
Jahresrohertrag	<u>50,00 €</u> 600,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten	46,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %
Instandhaltungskosten	12,00 €
	<u>104,00 €</u>
	162,00 € <u>-162,00 €</u>
Jahresreinertrag	438,00 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	2,0 %	und Bodenwert von	3.569,28 €	<u>-71,39 €</u>
Nettoertrag des Gebäudeanteils				

Baujahr

1980

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Alter

45 Jahre

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	35	Faktor:	24,9986
		Gebäudeertragswert	9.164,74 €
		Bodenwert	<u>3.569,28 €</u>
		Ertragswert, vorläufig	12.734,02 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Tiefgarageneinstellplatz ist Bestandteil der Wohnanlage und wird im Zusammenhang mit der Wohnung Nr. 213 genutzt. Der Wertschätzung wird insofern der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt, wie er für das selbstgenutzte Wohnungseigentum angewandt wird, hier 2,0 %.

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf die vorläufigen Ertragswerte werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

Wohnungseigentum Nr. 213

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1980	80	45	35	56,25%

Bauschäden, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>263,77</u>	x	150.000,00 €			395,66 €
100.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>263,77</u>	x	50.000,00 €	131,89 €	x	43,75%	57,70 €
100.000						

am Sondereigentum

Wohnfläche m²	€ / m²	anrechenbar in %	
71,37	x 0,00 €	x 43,75%	0,00 €

objektspezifische Merkmale gesamt

453,36 €

Tiefgarageneinstellplatz Nr. 218

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Garage	1980	80	45	35	56,25%

Baumängel, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>30,00</u>	x	0,00 €			0,00 €
100.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>30,00</u>	x	0,00 €	0,00 €	x	43,75%	0,00 €
100.000						

am Sondereigentum

	€ / m²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %	
1	x 0,00 €	0,00 €	x 43,75%	0,00 €

objektspezifische Merkmale gesamt

0,00 €

6.5 STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Durchschnittspreise für frei finanziertes Wohnungseigentum, abgeleitet aus Kauffällen im Jahr 2024, an.

Es wird angegeben, dass die aufgeführten Werte lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses widerspiegeln. Sie seien zur Wertermittlung eines Einzelobjektes nur bedingt geeignet.

Es wird für Objekte im Weiterverkauf wie nachstehend angegeben:

Preisniveau - Wohneigentum - Erkrath

Baujahr:	1975 - 1994		
Wohnfläche in m ² :	51 - 80 m ²		
	Min	Mittel	Max
Kaufpreise in €/m ² :	1.350,00	2.370,00	3.280,00

Für Tiefgarageneinstellplätze im Weiterverkauf (Teileigentum) wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Erkrath ein Mittelwert von 10.000 € angegeben.

7 AUSWERTUNG

A) Wohnung Nr. 213	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	148.424,03 €	-453,36 €	147.970,67 €
B) Tiefgarageneinstellplatz Nr. 218	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	12.734,02 €	0,00 €	12.734,02 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Verkehrswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Die Einzelwerte werden geschätzt auf:

Wohnungseigentum Nr. 213	148.000,00 €
Tiefgarageneinstellplatz Nr. 218	13.000,00 €
gesamt	161.000,00 €

Der Verkehrswert wird gesamt geschätzt auf rund:

161.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundsechzigtausend Euro)

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 28. Juli 2025

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135;: 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kältezeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangegangenen Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

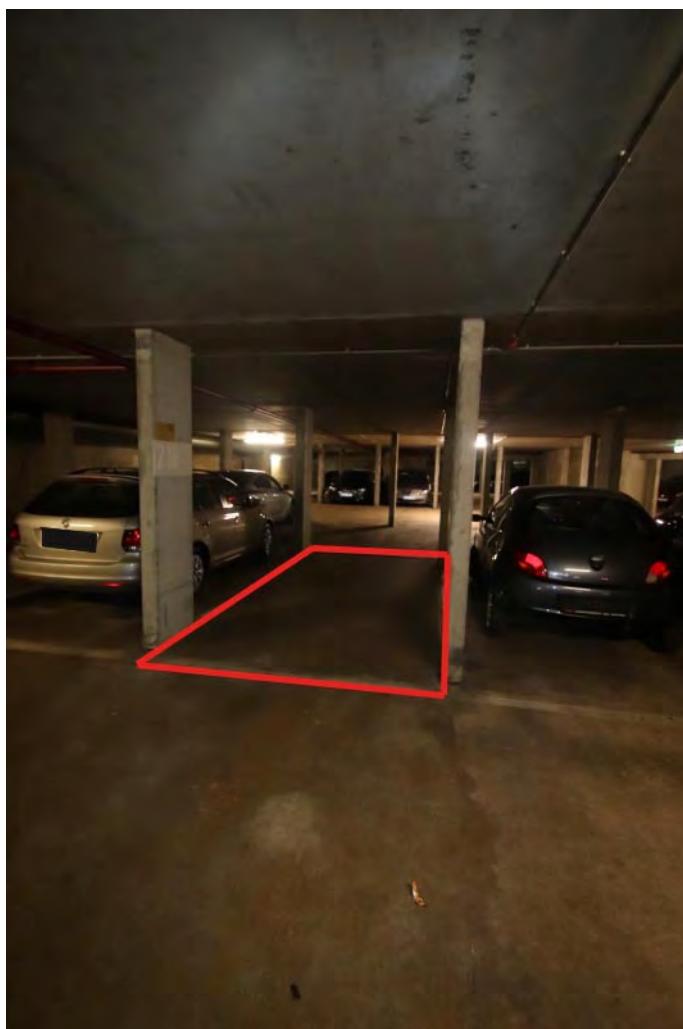
9 OBJEKTFOTOS



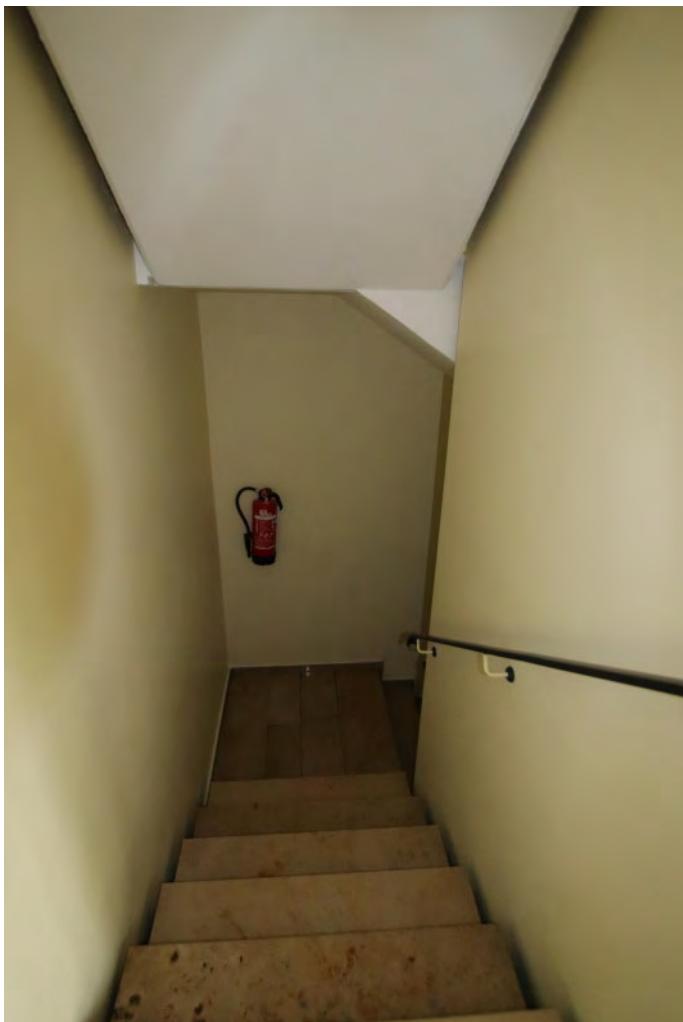
OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

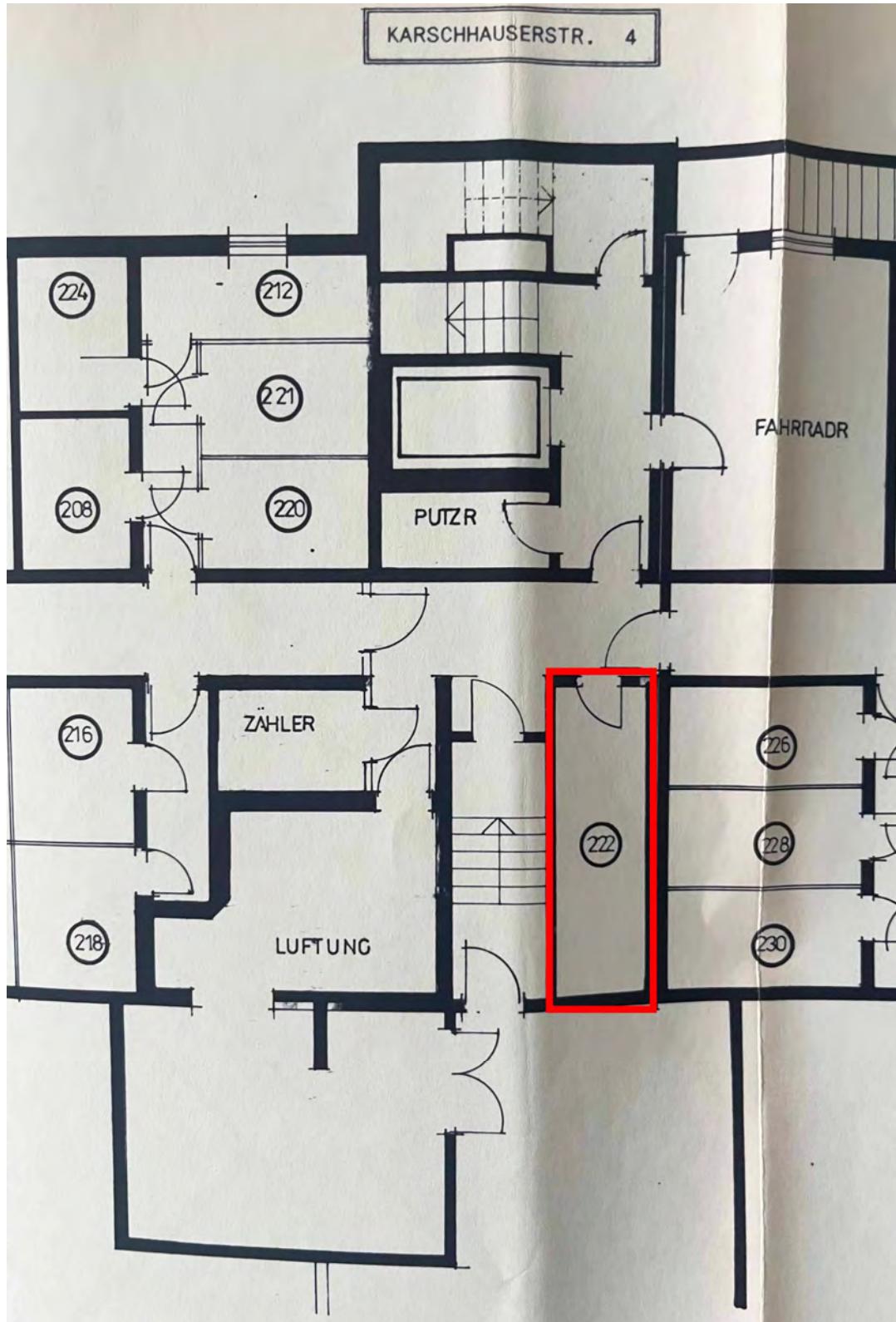


OBJEKTFOTOS

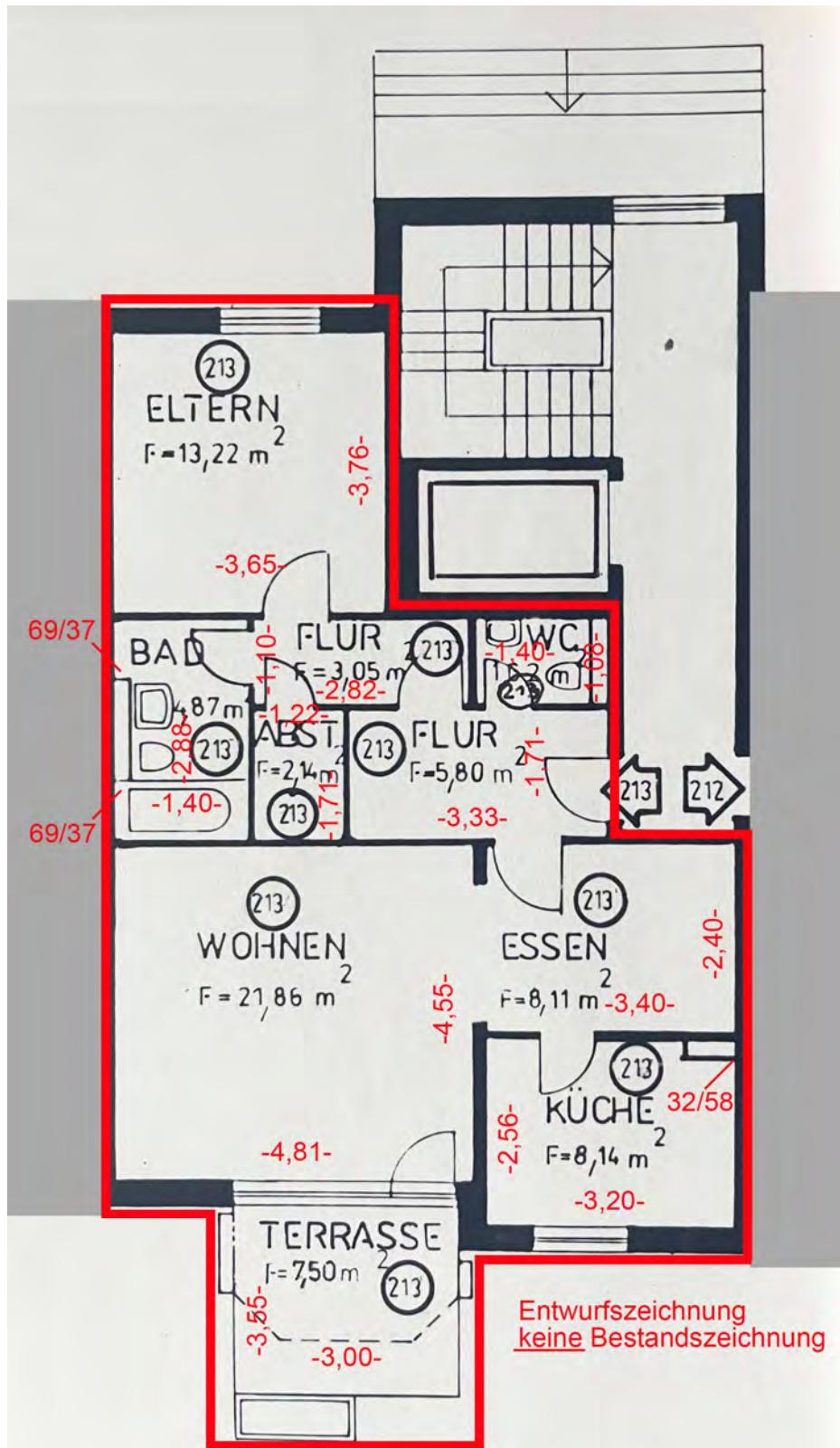


10 ANLAGEN

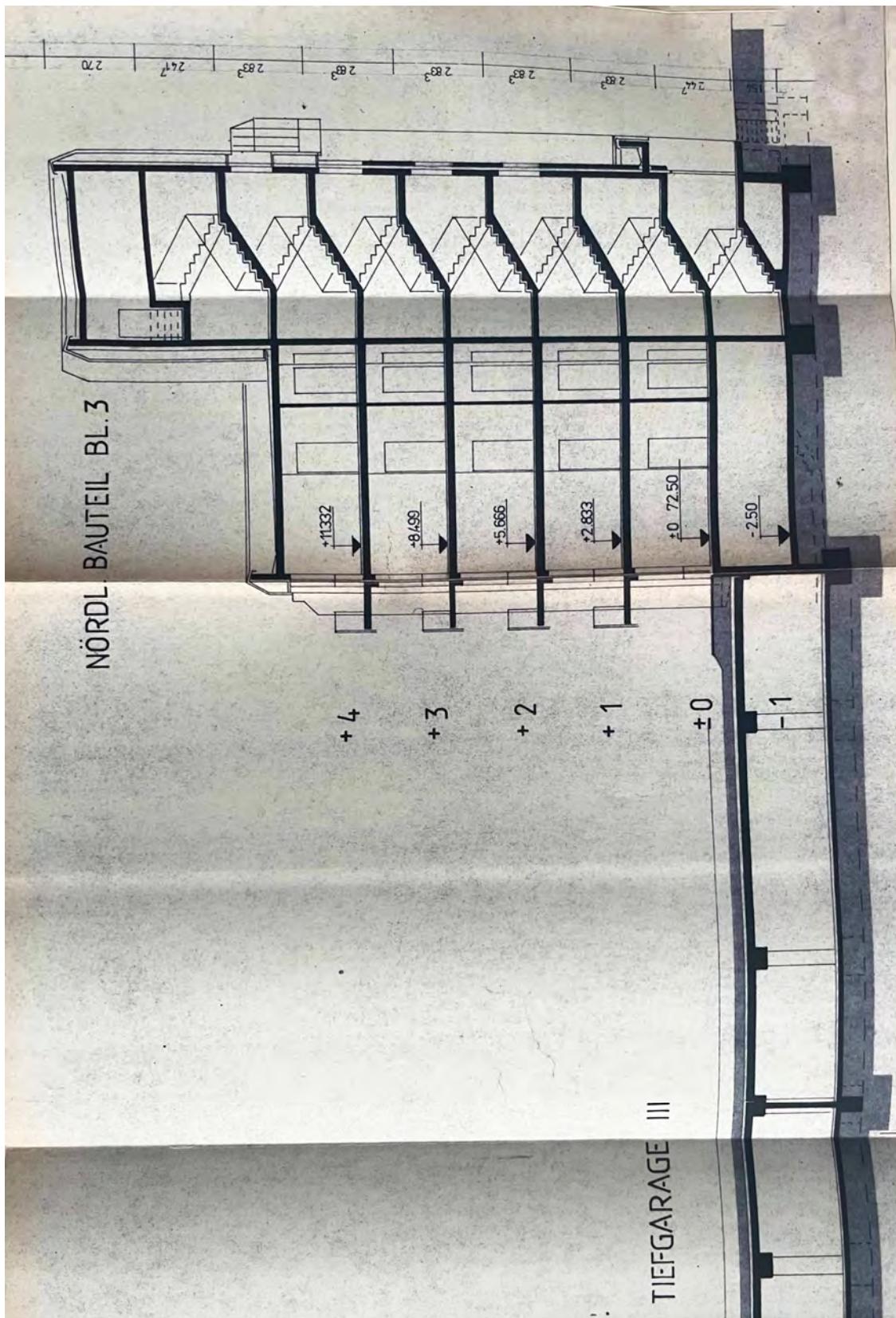
(alle Bauzeichnungen werden unmaßstäblich dargestellt)

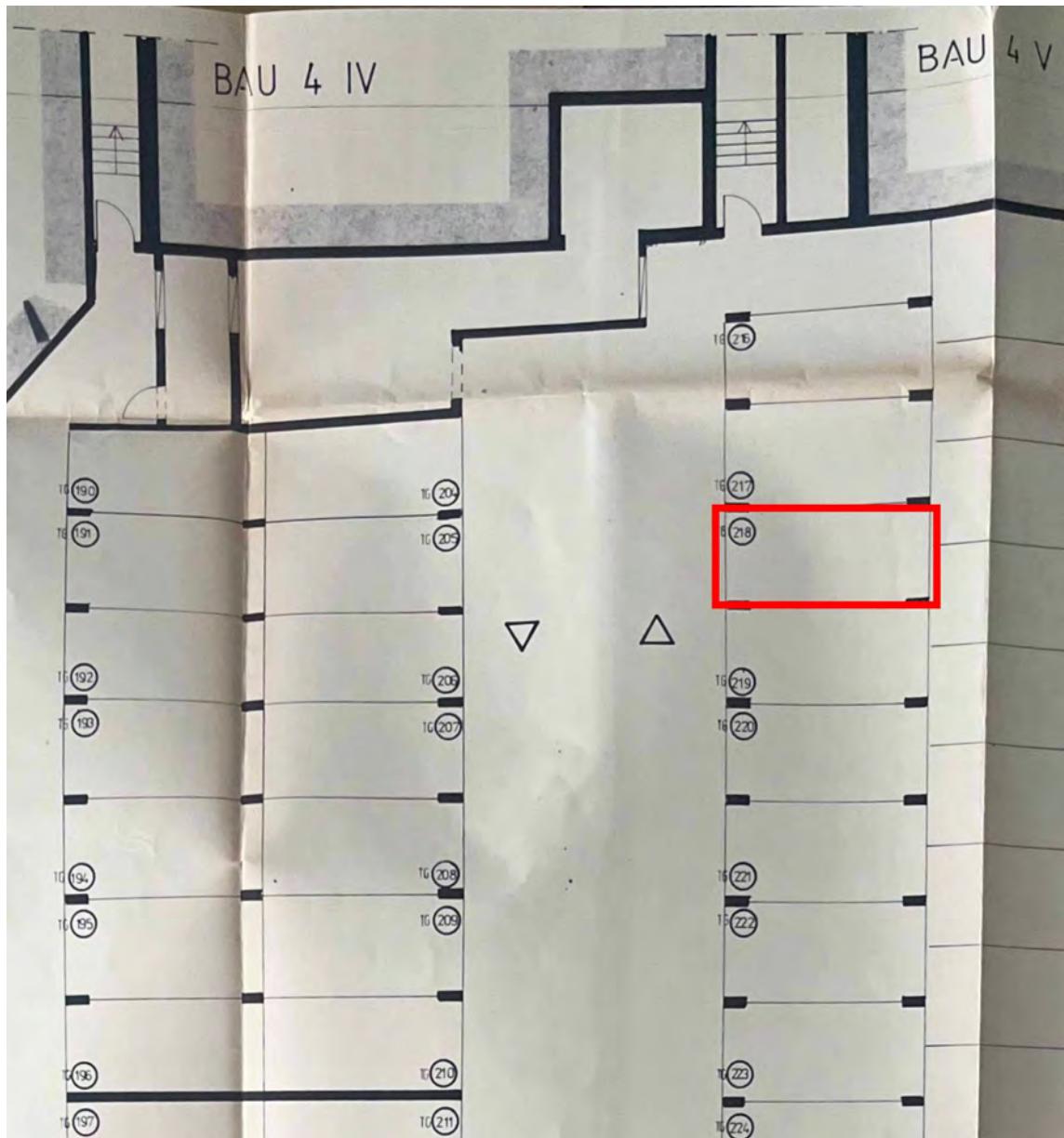


Teilgrundriss Kellergeschoß
gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan





**Teilgrundriss Tiefgarage
gemäß Aufteilungsplan**