

Sachverständigenbüro
für Immobilien

Dipl.-Kfm.
Walther Henning

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747

Telefax (+49) 2104 - 95 37 593

Mobil (+49) 178 - 46 65 299

E-Mail s-f-i@email.de

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Garage
Ruhrstraße 12, 40822 Mettmann**

Straßenansicht Gebäude (1)



Straßenansicht Gebäude (2)



Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit (gerundet) 640.000 € ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren
xxx gegen xxx

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 002/23

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte Fassung des Original-Gutachtens. Dieses enthält einige wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts nicht. Der Sachverständige empfiehlt daher ausdrücklich, das vollständige Gutachten einzusehen. Dies kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Amtsgericht Mettmann - Zwangsversteigerungsabteilung - erfolgen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundlagen der Wertermittlung	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Arbeitsunterlagen	3
2.3	Persönliche Erstellung	3
2.4	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	5
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Demographische Entwicklung	9
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse	9
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
4.5	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.6	Gebäude und Außenanlagen	14
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung	14
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	16
4.6.3	Bauschäden und Baumängel	17
4.7	Flächenberechnungen	18
4.7.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
4.7.2	Wohn- / Nutzfläche	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundlagen	19
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	19
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	21
5.2	Bodenwert	22
5.3	Sachwert	23
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	23
5.3.2	Bestimmung der vorläufigen Sachwerte	25
5.3.3	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	25
5.3.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	26
5.4.	Vergleichswerte	27
6	Verkehrswert	28
7	Datum, Stempel, Unterschrift	28
8	Anlagen	29

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen¹:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21)
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 / 2005

2.2 Arbeitsunterlagen

Dem Sachverständigen liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen / Informationen / Auskünfte vor:

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Beglaubigter Grundbuchauszug (Blatt Nr. 3229)	Amtsgericht Mettmann	06.04.2023
Grundrisse, Schnitte und sonstige Bauunterlagen	Stadt Mettmann	Diverse
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORISplus.NRW	2023
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORISplus.NRW	01.01.2023
Auskunft zur Wohnungsbindung (E-Mail)	Stadt Mettmann	19.09.2023
Auskunft aus der Denkmalliste	Stadt Mettmann	21.09.2023
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Mettmann	15.09.2023
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Mettmann	15.09.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Mettmann	18.09.2023
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	15.09.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	18.09.2023
IS24 - Kaufpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	20.12.2023
Recherchen des Sachverständigen		

2.3 Persönliche Erstellung

Die Erstellung und Abfassung des Gutachtens erfolgten persönlich durch den Sachverständigen.

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

2.4 Haftung

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

- a) Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen richten sich nach § 839 a BGB.
- b) Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich auf den Zweck des Gutachtens (vgl. Zf. 3.2). Eine Haftung für andere Zwecke wird nicht übernommen.
- c) Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der vom Auftraggeber oder von Dritten überlassenen Unterlagen oder erteilten Auskünften (z.B. von Ämtern und Behörden).
- d) Bei Abweichungen zwischen den vorliegenden Plänen und der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation wird hierauf nur hingewiesen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, die vorhandenen / angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat, die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus vorliegenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen und ggf. vor Ort stichprobenhaft überprüft. Die vorgenommenen Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.
- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel, soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind, und nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Baumängeln oder Bauschäden Kostangaben macht, handelt es sich lediglich um allgemeine Kostenschätzungen. Eine Haftung für Kostenschätzungen wird nicht übernommen. Er empfiehlt gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden und die Einholung von Unternehmerangeboten.
- g) Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bodenverunreinigungen oder Gebäudeverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen.
- h) Sofern der Sachverständige im Rahmen des Gutachtens Aussagen / Annahmen zu rechtlichen Fragen trifft, so dienen diese allein der vorliegenden Wertermittlung. Eine Haftung für deren Richtigkeit oder gar Durchsetzbarkeit wird hierdurch nicht begründet.
- i) Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts hat nicht stattgefunden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für evtl. Ausstattungsmerkmale oder damit verbundene Wertansätze.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Gegenstand der Wertermittlung

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
mit separater Garage

Postalische Adresse: Ruhrstraße 12
40822 Mettmann

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem beglaubigten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Mettmann vom 06.04.2023, wie folgt im Grundbuch von Mettmann, Blatt 3229, eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart- und Lage	Größe
1	Mettmann	17	1695	Gebäude- und Freifläche, Ruhrstr. 12	844 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
4	xxx, geboren xxx

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Mettmann, 005 K 002/23). Eingetragen am 05.04.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 19.07.2023 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 27.09.2023 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 16.10.2023, 10.00 Uhr eingeladen:

1. [xxx](#)
vertreten durch [xxx](#)
[xxx](#)
[xxx](#)
- Gläubiger -

2. [xxx](#)
[xxx](#)
[xxx](#)
- Schuldner -

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend und eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Der Gläubiger ist zu dem Termin nicht erschienen.

Mit Schreiben vom 19.10.2023 hat der Sachverständige die Beteiligten zu einem 2. Ortstermin am 10.11.2023 eingeladen. Der Ortstermin konnte wiederum nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend und eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Der Gläubiger ist zu dem Termin nicht erschienen.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mettmann wurde auf Durchführung eines weiteren Ortstermins verzichtet. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Akten und / oder Auskünften und den Eindrücken des Sachverständigen anlässlich der beiden Ortstermine.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 10.11.2023 (Tag des 2. Ortstermins).

4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

4.1 Lage

Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Mettmann. Diese hat ca. 39.962 Einwohner (Stand: Dez. 2022).

Die Stadt Mettmann wird im Uhrzeigersinn durch die Städte Ratingen, Wülfrath, Wuppertal, Haan, Erkrath und Düsseldorf begrenzt.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 25 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Mettmann besteht aus den Stadtteilen Mitte und Metzkausen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Mitte, ca. 2 km südwestlich des Stadtzentrums (Jubiläumsplatz).

Verkehrsanbindung: Das Bewertungsobjekt ist durch das örtliche Straßennetz durchschnittlich an die angrenzenden Städte und Gemeinden angebunden.

Eine Auffahrt zur A 3 liegt ca. 4,5 km entfernt. Über diese sind unmittelbar die A 44 und die A 46 und im weiteren Verlauf u. a. die A 57 und die A 535 zu erreichen.

Der S-Bahnhof Mettmann-Zentrum (Linie S 28 Mettmann - Kaarst) liegt ca. 2,5 km entfernt.

Mehrere Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung (Radius < 500 m), u. a. auf dem Düsselring zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 22 km entfernt.

Mikrolage

Umgebung: Das Grundstück liegt in einem von Wohnbebauung, überwiegend in Form von Ein- / Zweifamilienhäusern geprägten Umfeld.

In westlicher bzw. südwestlicher Richtung beginnt im Anschluss an die bestehende Bebauung das Neandertal. Östlich liegt das Stadtzentrum. Die Bebauung wird hier heterogener und ist durch mehrgeschossige Wohnhäuser geprägt.

Nachbarschaft: Das Bewertungsobjekt liegt als Endhaus am nordöstlichen Ende einer Reihenhauszeile von 6 Häusern. Weiter östlich grenzen 2 Doppelhaushälften an. Rückseitig, südlich liegen Gartenflächen und ein sog. Dungweg. Nördlich verläuft die Ruhrstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde ein Doppelhaus errichtet. Im Eckbereich zwischen Ruhrstr. und Düsselring befindet sich ein Garagenhof.

Zufahrt:	Aus dem Mettmanner Stadtzentrum erfolgt die Zufahrt über die Tal- und Ringstraße bis zur Neanderstr. In diese biegt man ein, verlässt diese aber nach wenigen Metern auf die Herrenhauser Str., der man für ca. 750 m bis zum Düsseldorfring folgt. In diesen biegt man westlich ein. Nach ca. 250 m zweigt nordöstlich die Ruhrstraße ab. Das Gebäude liegt dann nach ca. 50 m auf der südlichen Straßenseite.
Straße:	Die Ruhrstr. ist eine (zweispurige) Sackgasse, die einseitig mit Bürgersteig ausgebaut ist. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Der Bürgersteig ist mit Betonsteinplatten belegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Parkplätze:	Das Bewertungsobjekt verfügt auf dem eigenen Grundstück über eine Garage (Teil einer Doppelgarage) sowie im Vorgartenbereich über Abstellmöglichkeiten für ca. 2 PKW's. Im angrenzenden Straßenrandbereich kann einseitig geparkt werden.
Infrastruktur:	Mehrere Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte) sind noch fußläufig (Radius < 500 m) erreichbar. Weitere Nahversorgungsgeschäfte und diverse Fachgeschäfte finden sich in ca. 2 km Entfernung im Bereich des Stadtzentrums. Mehrere Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Schulen aller Formen befinden sich im Stadtgebiet.
Begrünung:	Das Bewertungsobjekt verfügt über einen tiefen Vorgarten und rückseitig über eine größere Gartenfläche. Die eigenen und die Gartenflächen der angrenzenden Gebäude tragen zu einem guten Grüneindruck des Umfelds bei.
Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer reinen Anliegerstraße. Wesentliche Verkehrs- oder sonstige Immissionen wurden nicht festgestellt.
Zusammenfassung:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Mettmann, im südwestlichen Bereich des Stadtteils Mettmann-Mitte. Die Anbindung an das lokale Straßennetz und das überörtliche Autobahnnetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die sonstige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten und Schulen) wird als durchschnittlich eingeschätzt. Die Mikrolage ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Lage ist augenscheinlich ruhig und relativ gut begrünt. Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung gehört die Stadt Mettmann zum Typ „moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“. Die Bevölkerungszahl ist von 2013 bis 2020 um ca. 2,3 % gestiegen. In der langfristigen Prognose (2012 bis 2030) wird jedoch von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 7 % ausgegangen. (Dieser liegt deutlich über dem Rückgang im Landesdurchschnitt von NRW in Höhe von ca. 2,7 %.) Im gleichen Zeitraum wird eine Steigerung des Durchschnittsalters von 45,2 auf 48,7 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) steigt von 39,4 auf 55,6 % an. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) sinkt von ca. 32,9 auf 30,8 %.²

Kurz- und mittelfristige Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Aufgrund der Bedeutung als Kreisstadt Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf wird von dem Sachverständigen kurzfristig kein signifikanter Rückgang der Nachfrage erwartet. Längerfristig sind jedoch Verschiebungen zwischen einzelnen Teilmärkten möglich.

4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann wie folgt beschrieben werden³:

Im Bereich des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2023 insgesamt 2.756 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 14 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist parallel um ca. 11 % gefallen.

Eine Betrachtung der einzelnen Teilmärkte führt zu folgenden Feststellungen:

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke war im Berichtsgebiet ein Rückgang der Kauffälle um ca. 17 % festzustellen. Die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser) haben sich jedoch nahezu überall erhöht. In Heiligenhaus und Wülfrath um ca. 40 € / m², in Mettmann um ca. 50 € / m² und in Hilden um ca. 60 € / m².

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden 1.460 Verträge beurkundet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um ca. 12 % gefallen. Der Geldumsatz ist parallel von 341,1 Mio. € auf 313,9 Mio. € gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 8 %.

Im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 830 Häuser, hiervon 118 in der Stadt Mettmann, veräußert. Die Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr, mit 122 Kauffällen, nur geringfügig niedriger. Gemäß dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienbarometer ist die Prognose für die Kaufpreise jedoch weiterhin positiv.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erweist sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und in der Stadt Mettmann zurzeit, trotz tlw. schwieriger Rahmenbedingungen, als relativ stabil.

2 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung.

3 Aussagen hier verkürzt wiedergegeben. Im Detail wird auf den Grundstücksmarktbericht 2023 verwiesen. Alle Daten für das Berichtsgebiet (Kreis Mettmann, ohne die Städte Ratingen und Velbert).

4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Grundstück hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 844m². Es ist überwiegend rechteckig geschnitten. (An der hinteren südwestlichen Ecke befindet sich ein „Ausschnitt“ in Form eines ca. 12 x 4 m großen Rechtecks.⁴)

Die Breite entlang der Eingangsseite (Ruhrstraße) beträgt ca. 14,50 m. Diese springt im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze auf ca. 10,50 m zurück. Die mittlere Tiefe liegt bei ca. 61,50 m. (Ca. 62 m entlang der östlichen und ca. 61 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze.)

Das Grundstück erscheint augenscheinlich eben.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 15.09.2023) weist der Flächennutzungsplan das Grundstück als Wohnbaufläche (W) aus.

Gemäß Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Düsselring“. Dieser ist rechtskräftig seit dem 21.06.1993.

Der Bebauungsplan weist für den Grundstücksbereich folgende Festsetzungen aus:

Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung: II (Geschossigkeit)
GRZ 0,3 / GFZ 0,6
H (nur Hausgruppen zulässig)

Der Bebauungsplan weist darüber hinaus textliche und zeichnerische Festsetzungen, z. B. die Festlegung von Baugrenzen auf. Es wird empfohlen, diesen einzusehen.

Laut ergänzender Auskunft liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungs-, Umlegungs- oder sonstigem städtebaulichen Satzungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

In der Örtlichkeit handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen um ein unterkellertes, zweigeschossiges, im Bereich des später errichteten Anbaus, eingeschossiges Gebäude. Das Gebäude verfügt im Bereich des Altbaus über ein Satteldach, der Anbau hat ein Flachdach.

Im nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks (unmittelbar an der Ruhrstr.) wurde eine Garage (als Teil einer „Doppelgarage“) errichtet.

4 Siehe Anlage 4.

Dem Sachverständigen liegen folgende Unterlagen zur Zulässigkeit der baulichen Anlagen vor:

- Baugenehmigung 10.09.1962 (Nr. 346/1962) „Errichtung eines Einfamilienreihenhauses, Typ HeR2, ...“, Ruhrstraße 12, Mettmann
- Nachtragsgenehmigung 06.01.1964 (Nr. 8/1964) „Grundrissänderung“, Ruhrstraße 12, Mettmann
- Schlussabnahmeschein vom 10.02.1965 (zu Bauschein Nr. 346/1962, Nr. 8/1964)
- Baugenehmigung 21.03.1967 (Nr. 151/1967) „Neubau einer Pkw-Garage“, Ruhrstraße 12, Mettmann
- Schlussabnahmeschein vom 04.04.1967 (zu Bauschein Nr. 151/1967)
- Fertigstellung des Vorhabens vom 19.12.2006 (zu Aktenzeichen Nr. 63-00507-06) „Anzeigen an die Bauaufsichtsbehörde im Freistellungsverfahren Anbau an das Einfamilienwohnhaus“

Die Baugenehmigung zu o.g. Aktenzeichen liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die Gebäude in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen errichtet wurden. Eine Gewährleistung für die baurechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen wird jedoch nicht übernommen.

Hinweis

In der Bauakte gibt es Unterlagen (Pläne) zur Errichtung eines Wintergartens, hierzu jedoch keine weiteren Unterlagen, z. B. einen Bauantrag. Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und ein Wintergarten auch äußerlich, z. B. über google.earth nicht erkennbar war, wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass dieser nicht realisiert wurde.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um ein Reines Wohngebiet (WR).

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach den vorliegenden Unterlagen (Lageplan vom 15.05.2006) und nach überschlägigen Berechnungen des Sachverständigen wie folgt:

Maßzahl	Grundfläche	Geschossfläche	Grundstücksfläche	GRZ / GFZ
Grundflächenzahl	Ca. 143 m ²	---	844 m ²	0,17
Geschossflächenzahl	---	Ca. 216 m ²		0,26

Hinweise

- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde die Grundfläche des Wohngebäudes, nicht aber sonstige versiegelte Flächen, z. B. Zufahrten und Zuwegungen, berücksichtigt
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Verkehrsinfrastruktur, Schreiben vom 18.09.2023) sind für das Objekt Ruhrstraße 12, 40822 Mettmann, Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstück 1695 Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 nicht mehr zu zahlen.

Ob zu einem späteren Zeitpunkt für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen Beiträge erhoben werden, ist von der Stadt Mettmann zurzeit nicht zu übersehen.

Gemäß Auskunft wurde der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück bereits entrichtet.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurde neben der vorgenannten Abgaben- und Beitragssituation nicht weiter untersucht, ob zum Wertermittlungstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

Gemäß (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 15.09.2023) ist das Grundstück Ruhrstraße 12, 40822 Mettmann, Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstück 1695 nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

4.5 Rechtliche Gegebenheiten

a) Dingliche Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke (Recht des Grundstücks zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

In Abteilung II ist unter der lfd. Nr. 3 lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk aufgeführt.

Bewertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 18.09.2023) ist zu lasten des Grundstücks Ruhrstraße 12, 40822 Mettmann, Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstück 1695 keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Untere Denkmalbehörde, E-Mail vom 21.09.2023) ist das Objekt Ruhrstraße 12, 40822 Mettmann, Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstück 1695 weder in die Denkmalliste der Stadt Mettmann eingetragen noch liegt es in einem Denkmalbereich oder in unmittelbarer Umgebung eines Denkmals.

d) Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Wohnungswesen, Schreiben vom 19.09.2023) besteht für das Objekt Ruhrstraße 12 in 40822 Mettmann keine Wohnungsbindung.

4.6 Gebäude und Außenanlagen

4.6.1 Konstruktion und Ausstattung

Das Bewertungsobjekt konnte von dem Sachverständigen nur äußerlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung oder eine Besichtigung der rückwärtigen Grundstücksbereiche hat nicht stattgefunden! Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher im Wesentlichen auf Grundlage der Ortsbesichtigung von der Straßenseite und den der Bauakte entnommenen Informationen. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit derselben wird von dem Sachverständigen daher ausdrücklich nicht übernommen.

Hinweis

Die Baubeschreibung zu dem ursprünglichen Wohnhaus (aus 1965) liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Konstruktion Gebäude

Fundamente:	Nicht bekannt
Wände:	Massiv, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Anbau mit Holzbalkendecke
Innentreppen:	Nicht bekannt
Dach:	Satteldach als zimmermannsmäßige Konstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen; Anbau mit Flachdach, als Kaldach
Fassade:	Verputzt, gestrichen; augenscheinlich überwiegend Wärmedämmverbundsystem

Ausstattung Hauptgebäude (aus 1965)

Bodenbelag:	Nicht bekannt
Wandbelag:	Nicht bekannt
Deckenbelag:	Nicht bekannt
Fenster: (soweit ersichtlich)	Kunststoffrahmen, mit Isolierverglasung, tlw. mit Kunststoffrollläden
Türen: (soweit ersichtlich)	Eingangstür Kunststoffkonstruktion mit Lichtausschnitt, Innentüren nicht bekannt
Sanitärausstattung:	Nicht bekannt

Ausstattung Anbau (aus 2006)

Bodenbelag:	Gemäß Baubeschreibung Naturstein und Parkett
Wandbelag:	Gemäß Baubeschreibung verputzt, gestrichen, Bad gefliest
Deckenbelag:	Nicht bekannt

Fenster:	Gemäß Baubeschreibung Holz- oder Aluminiumrahmen, mit Isolierverglasung
Türen:	Nicht bekannt
Sanitärausstattung:	Nicht bekannt
Kellergeschoss:	Nicht bekannt

Technische Ausstattung / Heizung

Die technische Ausstattung (Heizung, Warmwasser, Elektrik) sind nicht bekannt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Aufteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund überschlägiger Berechnungen des Sachverständigen um ein ca. 170 m² großes Einfamilienhaus⁵. Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss: 3 Zimmer (Wohnen / Essen, Bibliothek / Kamin, Gast), Küche, 2 Garderoben, Diele und Gäste-Bad; Wfl. ca. 113,77 m²

Obergeschoss: 3 Zimmer 2 x Kind, Eltern), Küche, Diele und Bad; Wfl. ca. 56,34 m²

Die Aufteilung des Gebäudes ist nach den vorliegenden Unterlagen und Einschätzung des Sachverständigen marktgerecht. Die Räume haben eine angemessene Größe. Belichtung und Belüftung sind durchschnittlich.

Außenanlagen

Straßenseitig tiefere Vorgartenfläche, diese mit Hauszugang, in Betonsteinpflaster befestigte Parkplatzfläche sowie Teilflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen; seitlich Müllstandplatz.

Die Zufahrtsfläche vor der Garage ist mit Betonsteinplatten versehen.

Die übrigen Flächen, u. a. Außenanlagen und Gartenfläche, konnten nicht besichtigt werden.

Garage

Massive Garage (als Teil einer „Doppelgarage“); Boden, Wände und Dach konnten innenseitig nicht besichtigt werden, Dacheindichtung augenscheinlich bituminöse Dachbahnen; Stahlschwingtor

⁵ Siehe Zf. 4.7.2

4.6.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

“Die Restnutzungsdauer ist als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“⁶ Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und eine Garage (Teil einer „Doppelgarage“). Nach Anlage 1 ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) besitzen Ein-/Zweifamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahmeschein) wurde das ursprüngliche Hauptgebäude ca. 1965 errichtet. Ca. 2006 erfolgte seitlich und gartenseitig ein eingeschossiger Anbau.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer des gesamten Gebäudes ermittelt der Sachverständige zunächst das fiktive Alter des Hauptgebäudes. Hierbei sind evtl. Modernisierungen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang konnten jedoch Modernisierungen berücksichtigt werden, die äußerlich sichtbar oder sich (mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit) aus den vorliegenden Unterlagen ergaben. Nach Einschätzung des Sachverständigen verlängert sich durch die angesetzten Modernisierungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes von 22 Jahren (Gesamtnutzungsdauer - Alter) auf gerundet ca. 37 Jahre. Das fiktive Baujahr beträgt somit 1980.

Bei dem Anbau werden keine Modernisierungen berücksichtigt.

Die (fiktive) Restnutzungsdauer des gesamten Gebäudes wird nunmehr auf Grundlage des jeweiligen Baujahrs und der jeweiligen Flächenanteile (BGF) überschlägig wie folgt ermittelt:

Fiktives Alter des Hauptgebäudes	303,28 m ² x 1980 / 373,41 m ²	1608
Seitlicher und hinterer Anbau (2006)	70,13 m ² x 2006 / 373,41 m ²	<u>377</u>
Fiktives Baujahr (ca.)		<u>1985</u>

Unter Ansatz des fiktiven Baujahrs 1985 beträgt das fiktive Alter des Gesamtgebäudes zum Bewertungsstichtag ca. 38 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer liegt somit bei noch ca. 42 Jahren.

Hinweis

Der Sachverständige vermutet, dass auch die nicht einsehbaren (Innen-) Bereiche modernisiert wurden. Aufgrund der nicht stattgefunden Innenbesichtigung wird dies bei Ermittlung der Restnutzungsdauer jedoch nicht berücksichtigt.

b) Garage

Für Garagen wird üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 Jahren angesetzt. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1967 errichtet. Das Alter beträgt somit ca. 56 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer ist somit beinahe abgelaufen. Wesentliche wertrelevante Modernisierungen sind nicht bekannt.

Die Garage machte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung äußerlich einen baujahrgerechten, aber gebrauchsfähigen Eindruck. Erkenntnisse, dass die Nutzung nicht fortgesetzt werden könnte, liegen nicht vor. Der Sachverständige setzt die Restnutzungsdauer daher mit pauschal 18 Jahren (30 % der Gesamtnutzungsdauer) an.

4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Die Gebäude konnten nicht bzw. nur äußerlich und dies nur von der Straßenseite besichtigt werden. Offensichtlich erkennbare Bauschäden wurden nicht erkannt. Auf eine Wertminderung für Bauschäden oder Baumängel wird daher verzichtet. Solche sind jedoch nicht auszuschließen und sollten ggf. berücksichtigt werden.

Der Sachverständige weist abschließend nochmals darauf hin, dass das vorliegende Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Er übernimmt insofern keine Haftung für nicht aufgeführte Bauschäden oder Baumängel.

Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er - sofern möglich - die Begutachtung der Gebäude durch einen Sachverständigen für Bauschäden oder ein qualifiziertes Ingenieurbüro.

4.7 Flächenberechnungen**4.7.1 Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der DIN 277 - 2005 aus den vorliegenden Plänen und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

a) Wohnhaus (aus 1965)

<u>Geschoss</u>	<u>Lange x Breite</u>	<u>Brutto-Grundfläche</u>
Kellergeschoss	9,37 m x 8,12 m	76,08 m ²
Erdgeschoss	9,24 m x 8,12 m	75,03 m ²
Obergeschoss	9,37 m x 8,12 m	76,08 m ²
Dachgeschoss	9,37 m x 8,12 m	<u>76,08 m²</u>
Summe		303,27 m ²

a) Anbau (2006)

Erdgeschoss	3,98 m x 11,12 m + 8,63 m x 3,00 m	<u>70,15 m²</u>
Summe gesamt		<u>373,42 m²</u>

b) Garage	5,50 x 2,94	<u>16,17 m²</u>
-----------	-------------	----------------------------

4.7.2 Wohn- / Nutzfläche

Dem Sachverständigen liegt lediglich eine Wohnflächenberechnung aus 1962 vor. Nach den vorliegenden Plänen haben sich durch den Anbau die Grundrisse jedoch verändert. Er hat daher alternativ die Wohn- / Nutzflächen aus den vorliegenden Plänen ermittelt. Zur Berücksichtigung von evtl. Putzanteilen hat er, abweichend von der Wohnflächenverordnung, einen pauschalen Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Die Wohn- / Nutzflächen⁷ ergeben sich wie folgt:

a) Wohnfläche

EG (Bauteil aus 1965)	56,40 m ²
EG (Anbau aus 2006)	<u>57,37 m²</u>
Summe EG gesamt	113,77 m ²
Obergeschoss (Bauteil aus 1965)	<u>56,34 m²</u>
Summe Gebäude gesamt	<u>170,11 m²</u>

b) Nutzfläche (Kellergeschoss)

Summe	<u>55,62 m²</u>
-------	----------------------------

⁷ Siehe Detailberechnungen in Anlage 5.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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."

5.1 Grundlagen

5.1.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass der Verkehrswert sich aus dem Preisvergleich mit getätigten Verkäufen ergibt. Die Anwendung des Verfahrens verlangt eine ausreichende Anzahl hinreichend übereinstimmender Vergleichspreise. Sofern hinreichend übereinstimmende, aber in den wertbeeinflussenden Merkmalen abweichende Vergleichswerte vorliegen, so sind die Abweichungen durch Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die angepassten Werte sind auf Ausreißer zu überprüfen und diese zu eliminieren. Aus den angepassten Werten wird unter Anwendung statistischer Verfahren der Vergleichswert ermittelt.

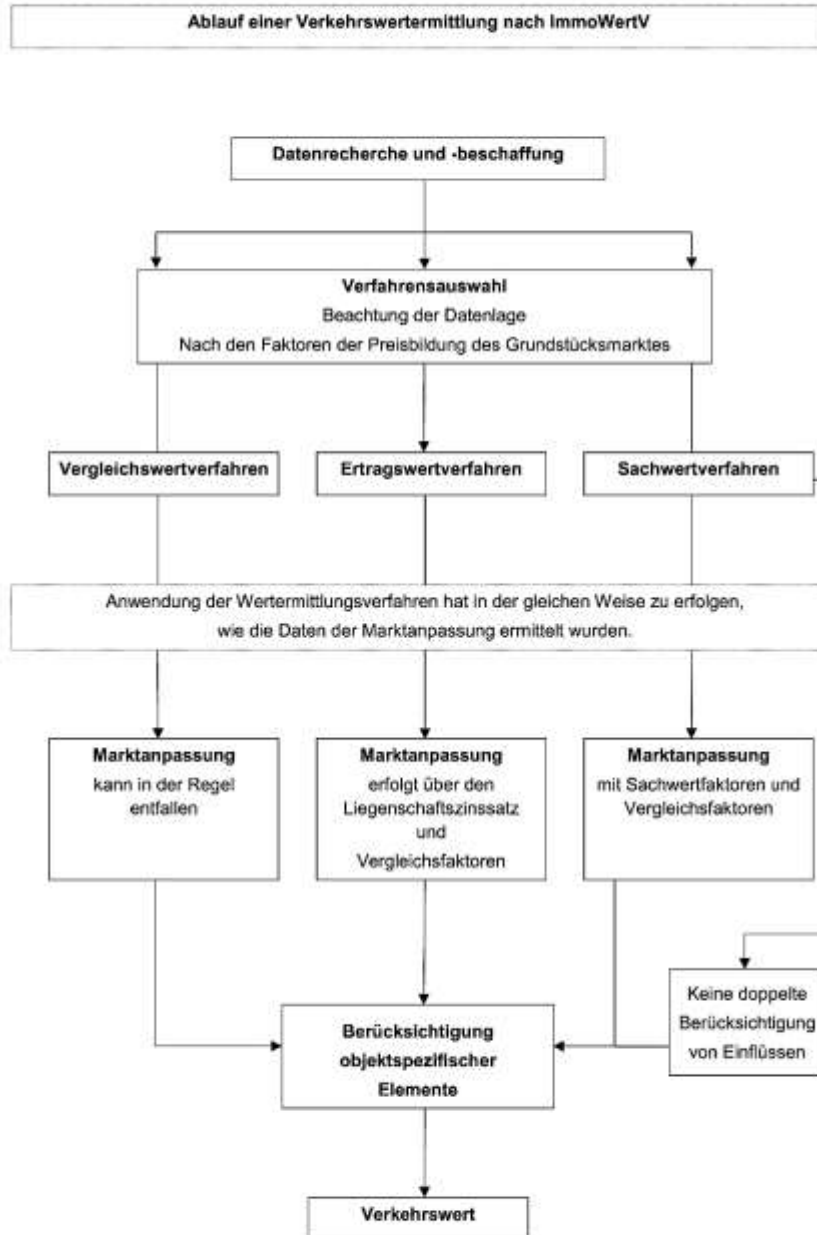
Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus den eingesetzten Sachwerten und dem Bodenwert ergibt. Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts werden zunächst die normierten, neuzeitlichen Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt und diese anschließend um die Alterswertminderung gekürzt. Zu dem Gebäudesachwert wird der Bodenwert addiert. Da dieser sog. vorläufige Sachwert regelmäßig von den Marktpreisen abweicht, erfolgt eine Korrektur unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors. Der Sachwert ergibt sich abschließend unter Berücksichtigung der sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese berücksichtigen Merkmale, die im bisherigen Verfahren noch keinen Eingang gefunden haben.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus der Rendite des Bewertungsgegenstands ergibt. Hierzu wird der Rohertrag zunächst um die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten und um die Verzinsung des Bodens reduziert. Der ermittelte Gebäudereinertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Abschließend wird der Bodenwert wieder addiert. Zur Ermittlung des abschließenden Ertragswerts sind dann noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



5.1.2 Auswahl des Verfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind das oder die Verfahren nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt. Das Vergleichswertverfahren bildet das Regelverfahren im Rahmen der Bodenbewertung. Im Rahmen der Bodenbewertung kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden.

Das Ertragswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn die Erzielung von Erträgen, über die Bewirtschaftungskosten hinaus, für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn es bei der Werteinschätzung dieser Immobilien in erster Linie nicht auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit einer separat errichteten Garage. In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Ein- / Zweifamilienhäusern üblicherweise unter Heranziehung der Herstellungskosten. Der Sachverständige wählt daher

das Sachwertverfahren

als wertbestimmendes Verfahren.

Zur Prüfung des ermittelten Sachwerts zieht der Sachverständige noch verschiedene Vergleichswerte heran.

Die Bestimmung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwert

a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

Der Bodenwert kann im direkten (über Vergleichspreise) oder im indirekten Verfahren (über die veröffentlichten Bodenrichtwerte) ermittelt werden. Der Sachverständige greift auf die Bodenrichtwerte (indirektes Verfahren) zurück. Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:⁸

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Tiefe	Beitrag	BRW
01.01.2023	Wohnbaufläche	I - II	35 m	Beitragsfrei*	550 € / m ²

* Erschließungs- / Kanalanschlussbeitragsfrei

b) Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- und Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise, zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt weicht nach Einschätzung des Sachverständigen in den folgenden Merkmalen von dem Richtwertgrundstück ab:

1. Tiefe

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Tiefe von ca. 62 m deutlich tiefer als das Richtwertgrundstück. Die Abweichung wird gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen wie folgt berücksichtigt:

$$\text{Anpassungskoeffizient } Y = 5,9664x^{-0,502}$$

Bei einer Tiefe von ca. 62 m ergibt sich der Anpassungskoeffizient mit rd. 75,15 % und der angepasste Bodenrichtwert mit rd. 413 € / m².

2. Sonstige Abweichungen

Weitere Abweichungen bestehen nach Einschätzung des Sachverständigen nicht.

Bei einer Grundstücksfläche von 844 m² beträgt der angepasste Grundstückswert somit 348.572 €.

Alternativberechnung

Der Sachverständige hat zur Prüfung des Bodenwerts diesen alternativ als Vorder- und Hinterland bewertet. Bei einer Tiefe von 35 m beträgt die resultierende Fläche ca. 508 m². Diese setzt er mit dem vollen Bodenwert an. Die resultierenden 336 m² werden gemäß dem im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen durchschnittlichen Wert für Gartenland mit 22 %⁹ des Bodenrichtwerts angesetzt.

Der Boden- und der Grundstückswert ergeben sich dann wie folgt:

Hausgrundstück	550 € / m ²	100 %	550 € / m ²	Ca. 508 m ²	279.400 €
Gartenland	550 € / m ²	22 %	121 € / m ²	Ca. 336 m ²	40.656 €
Summe				Ca. 844 m ²	320.056 €

⁸ Siehe Anlage 3.

⁹ Siehe Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Mettmann, S. 33, Zukauf- und Arrondierungsflächen

5.3 Sachwert**5.3.1 Ermittlungsgrundlagen**

Zum Zweck der Wertermittlung werden nachfolgend zunächst die Kostenkennwerte für das Wohnhaus und die Garage ermittelt. Die Bezugsgrößen werden (modellkonform) den NHK 2010 entnommen.

Hinweis

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, erfolgte die Einordnung in die Standardstufen, soweit diese nicht der vorliegenden Baubeschreibung entnommen werden konnte, überwiegend im Rahmen einer Schätzung. Der Sachverständige übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit der gewählten Ausstattungsmerkmale.

a) Gebäudeteil (aus 1965)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		50 %	50 %			23 %
Dächer		100 %				15 %
Außentüren und Fenster			100 %			11 %
Innenwände und -türen		50 %	50 %			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			100 %			11 %
Fußböden		50 %	50 %			5 %
Sanitäreinrichtungen			100 %			9 %
Heizung			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung		50 %	50 %			6 %
Kostenkennwert Typ 2.12 REH, KG, EG, OG, DG - nicht ausgebaut	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	Kosten- kennwerte
Außenwände						147 €
Dächer						89 €
Außentüren und Fenster						75 €
Innenwände und -türen						70 €
Deckenkonstruktion und Treppen						75 €
Fußböden						32 €
Sanitäreinrichtungen						62 €
Heizung						62 €
Sonstige technische Ausstattung						<u>38 €</u>
SUMME ermittelter Kostenkennwert in € / m ² BGF Hinweis: Gebäudestandardzahl						650 €
Baupreisindex Bund (Aug. 2023; Basis 2010)						<u>178,3</u>
Regionalfaktor (Entfällt, siehe Seite 51, Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Mettmann)						---
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF						<u>1.159 €</u>

b) Anbau (aus 2006)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			100 %			23 %
Dächer			100 %			15 %
Außentüren und Fenster			100 %			11 %
Innenwände und -türen		50 %	50 %			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			100 %			11 %
Fußböden				100 %		5 %
Sanitäreinrichtungen			100 %			9 %
Heizung			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung		50 %	50 %			6 %
Kostenkennwert Typ 2.23 REH, EG, FD - ohne Keller	865 €	965 €	1.105 €	1.335 €	1.670 €	Kosten- kennwerte
Außenwände						254 €
Dächer						166 €
Außentüren und Fenster						122 €
Innenwände und -türen						114 €
Deckenkonstruktion und Treppen						122 €
Fußböden						67 €
Sanitäreinrichtungen						99 €
Heizung						99 €
Sonstige technische Ausstattung						<u>62 €</u>
SUMME ermittelter Kostenkennwert in € / m ² BGF Hinweis: Gebäudestandardzahl						1.105 €
Baupreisindex Bund (Aug. 2023; Basis 2010)						<u>178,3</u>
Regionalfaktor (entfällt, s. S. 51, Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Mettmann)						---
Angepasster Kostenkennwert je m ² BGF						<u>1.970 €</u>

c) Kostenkennwert Garage

Massive Einzelgarage, Standardstufe 4

Kostenkennwert Garage je m ² BGF (Einzelgarage, massive Bauweise)	485 €
Baupreisindex Bund (Aug. 2023; Basis 2010)	<u>178,3</u>
Regionalfaktor (Entfällt, siehe Seite 51, Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Mettmann)	---
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF	<u>865 €</u>

5.3.2 Bestimmung der vorläufigen Sachwerte

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt bestimmt:

a) Wohnhaus

NHK der Gebäudeteile aus 1965:	Ca. 303 m ² x 1.159 € / m ²	351.177 €
NHK der Gebäudeteile aus 2006:	Ca. 70 m ² x 1.970 € / m ²	<u>137.900 €</u>
Berücksichtigung von Zu- / Abschlägen	Nicht bekannt	
Zwischensumme:		489.077 €
Außenanlagen (AA):	Pauschal 5 % von 489.077 €	<u>24.454 €</u>
Herstellungskosten des Gebäudes (inkl. AA):		513.531 €
Alterswertminderung:	47,5 % von 513.531 € Fiktives Alter: 38 Jahre / GND 80 Jahre Lineare Alterswertminderung	<u>- 243.927 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		269.604 €
Bodenwert		<u>348.572 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjekts:		<u>618.176 €</u>

a) Garage

NHK des Gebäudes:	Ca. 16 m ² x 865 € / m ²	13.840 €
Außenanlagen (AA):	Bei Wohnhaus berücksichtigt	
Herstellungskosten des Gebäudes (inkl. AA):		
Alterswertminderung:	70,00 % von 13.840 € Fiktives Alter: 42 Jahre / GND 60 Jahre Lineare Alterswertminderung	<u>- 9.688 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		
Bodenwert:	Bei Wohnhaus berücksichtigt	
Vorläufiger Sachwert:		<u>4.152 €</u>

5.3.3 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen resultiert. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert wird über sog. Sachwertfaktoren bestimmt, die in der Regel aus Vergleichsfällen von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann hat im Grundstücksmarktbericht 2023 die nachfolgende Funktion zur Anpassung des Kaufpreises (Marktanpassung) für Reihenendhäuser im Nordkreis (inkl. der Stadt Mettmann) ausgewiesen:

$$y = 1761,1x^{-0,558}$$

$$R^2 = 0,5594$$

Bei einem vorläufigen Kaufpreis für das Gebäude von 622.328 € beträgt die Marktanpassung (Sachwertfaktor) rd.

102,97 %.

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:		622.328 €
Marktanpassungszuschlag Sachwertfaktor:	2,97 % von 622.328 €	<u>18.483 €</u>
Marktangepasster Sachwert:		<u>640.811 €</u>

Bei einer geschätzten Wohnfläche von ca. 170,11 m² beträgt der Kaufpreis ca. 3.767 € / m² Wfl.

5.3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Solche sind nicht bekannt.

5.4 Vergleichswerte

Zur Prüfung des ermittelten Sachwerts werden abschließend noch verschiedene Vergleichswerte betrachtet. Hierbei zu berücksichtigen, dass diese den ermittelten Wert, aufgrund der überwiegend unbekanntem Eigenschaften der Vergleichsobjekte, nur eingeschränkt stützen können. Nach Einschätzung des Sachverständigen sind diese jedoch geeignet, den ermittelten Werterahmen zu verifizieren.

1. Grundstücksmarkbericht

Im Grundstücksmarkbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2023 wurden für Reihenendhäuser in der Stadt Mettmann folgende Kaufpreise veröffentlicht:

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	KP gesamt Min. / Max.	Ø Wfl.	Ø Gr.-fl.
1950 - 1974	5	3.770 € / m ²	2.640 € / m ² - 4.250 € / m ²	113 m ²	426 m ²

2. Auskunft on-geo

Gemäß Auskunft der on-geo GmbH (Auswertung der Immobilienangebote auf Immobilienscout24) wurden im Zeitraum Juli 2021 bis Juni 2023 in Mettmann folgende Kaufpreise aufgerufen:

Umkreis	Objektart	Wfl.	Angebote	Ø Kaufpreis	Streuungsintervall (90 %)
Mikromarkt	DH / RH	> 160 m ²	---	-- € / m ²	--- € / m ²
Mettmann Stadt			39	4.135 € / m ²	2.638 - 5.619 € / m ²

Zusammenfassung

Der vorläufige marktangepasste Sachwert liegt, vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, bei 3.767 € / m² Wfl.

Der Sachwert liegt in unmittelbarer Nähe des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreises für Reihenendhäuser in der Stadt Mettmann.

Der Sachwert liegt ca. 9 % unter den von on-geo ausgewiesenen Vergleichspreisen. Bei diesen ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotspreise handelt. Zudem sind wesentliche wertrelevante Grundstücksmerkmale, wie z. B. Alter und Zustand der Vergleichsobjekte nicht bekannt.

6 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und eine separat errichtete Garage. Im Rahmen der Bewertung wurde das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

Zur Prüfung des ermittelten Sachwerts wurden verschiedene Vergleichswerte eingeholt. Nach Einschätzung des Sachverständigen stützen diese im Rahmen ihrer Aussagefähigkeit den ermittelten Sachwert.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse, schätzt der Sachverständige den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag auf (gerundet)

640.000 €

(in Worten: - sechshundertvierzigtausend Euro -)

Der Sachverständige weist nochmals darauf hin, dass keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

7 Datum, Stempel, Unterschrift

Der Sachverständige versichert, das vorstehende Gutachten unabhängig, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Erkrath, den 22.01.2024

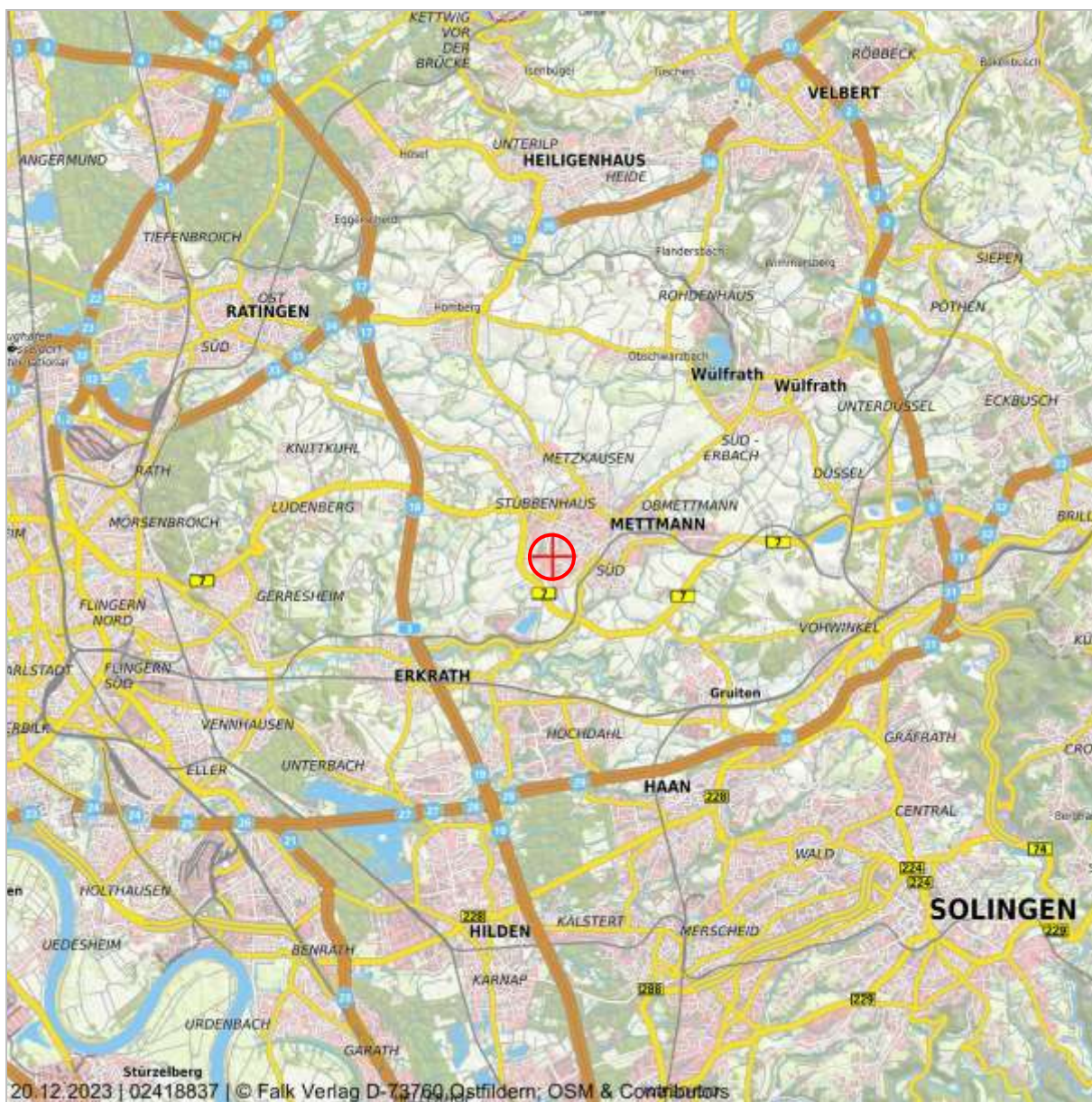


8 Anlagen

- Anlage 1 Lagepläne
- Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4 Objektpläne
- Anlage 5 Flächenberechnungen
- Anlage 6 Objektfotos

Anlage 1 Lagepläne

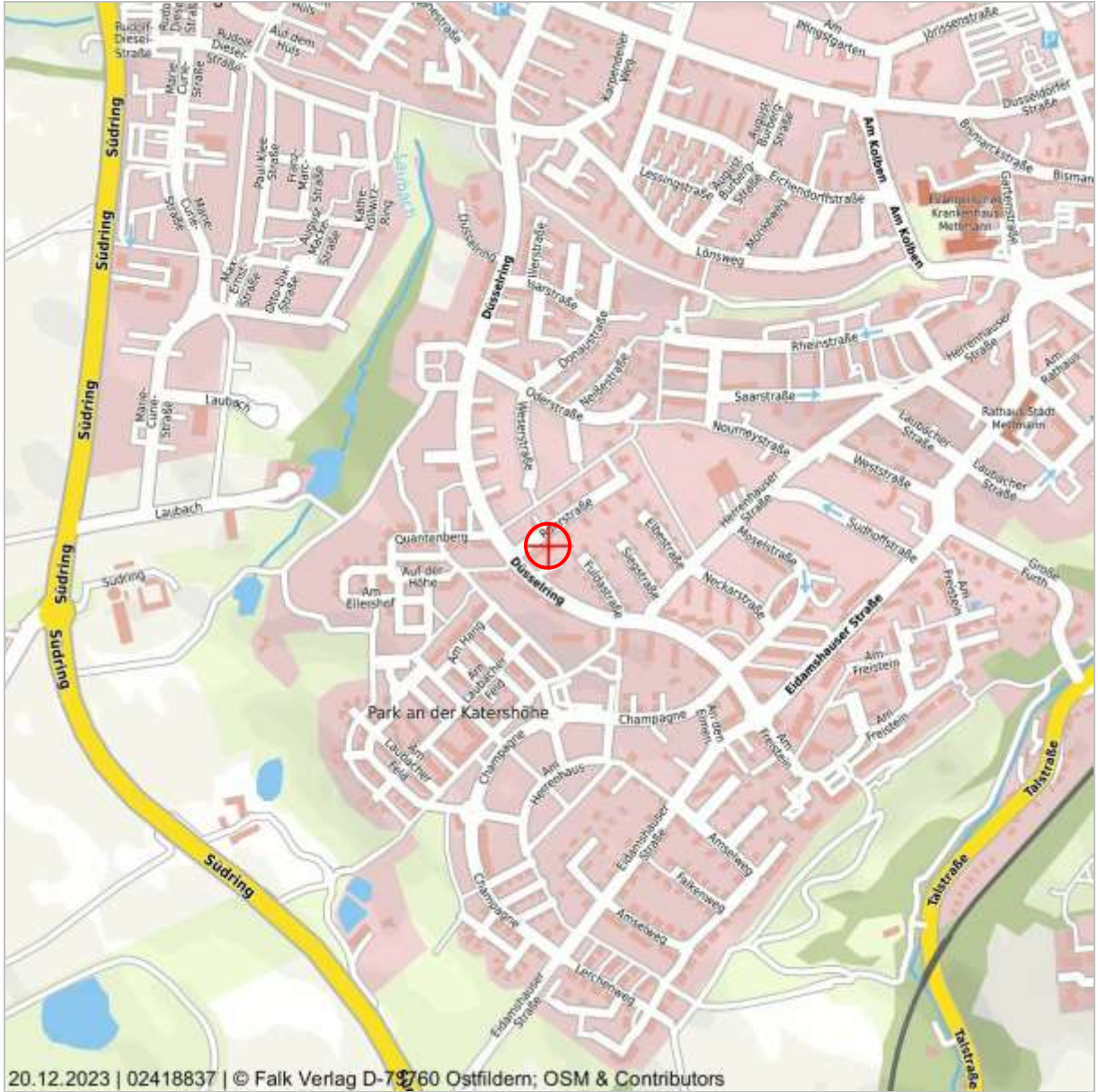
- Übersichtskarte -



Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 1 **Lagepläne**
- Regionalkarte -



Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

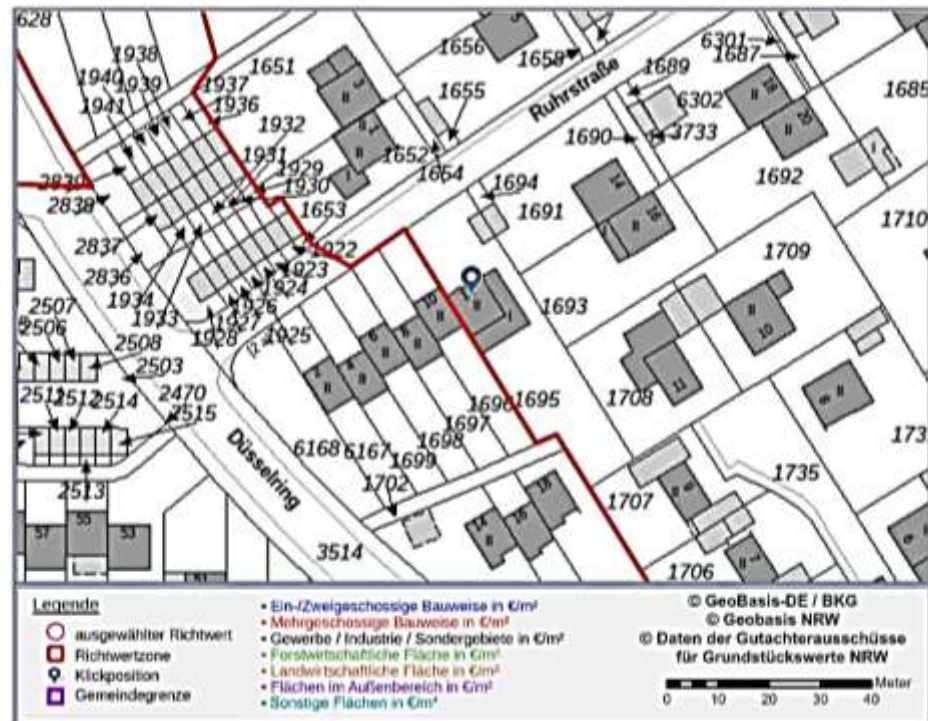


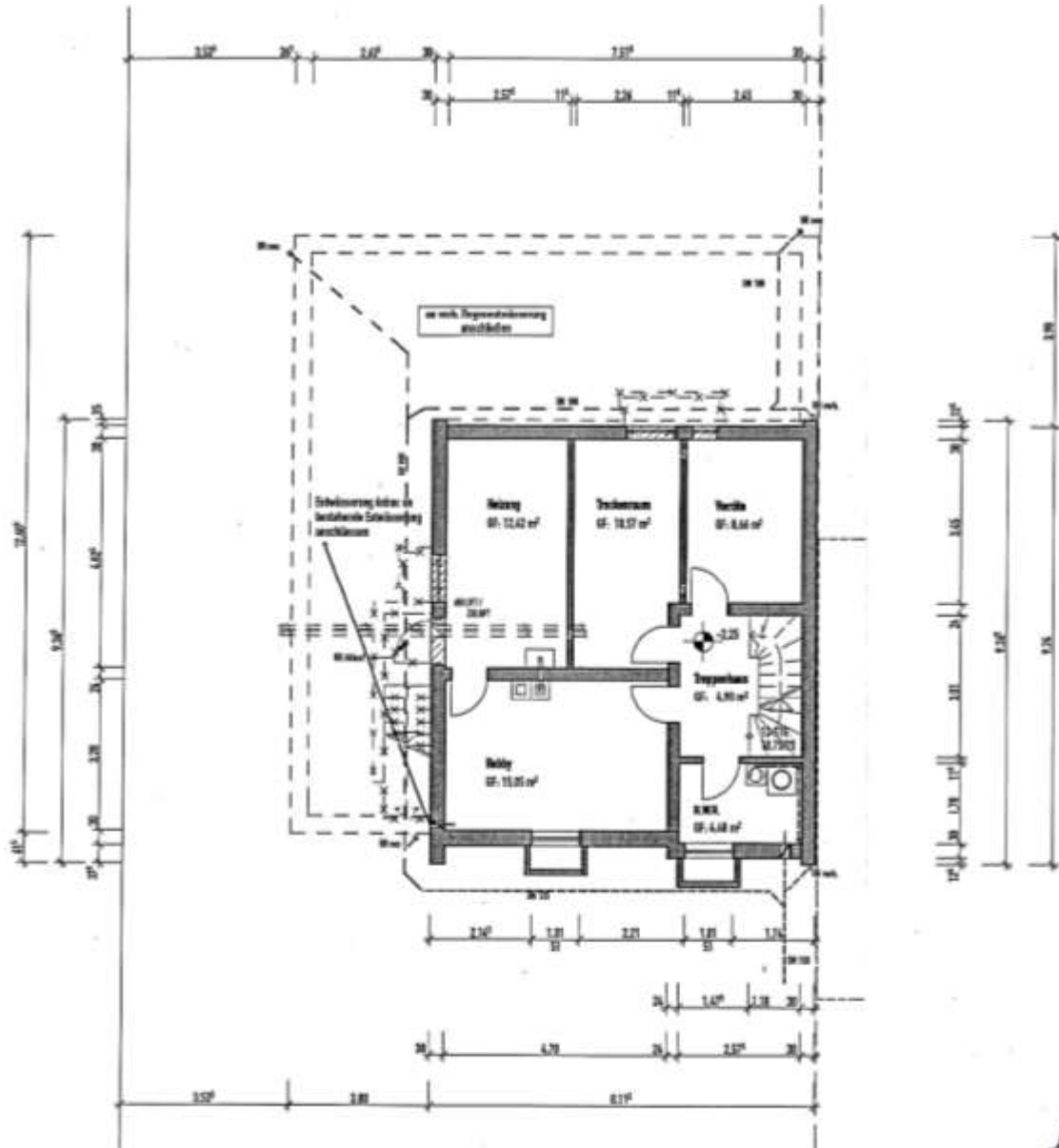
Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Postleitzahl	40822
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	5038
Bodenrichtwert	550 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschoszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

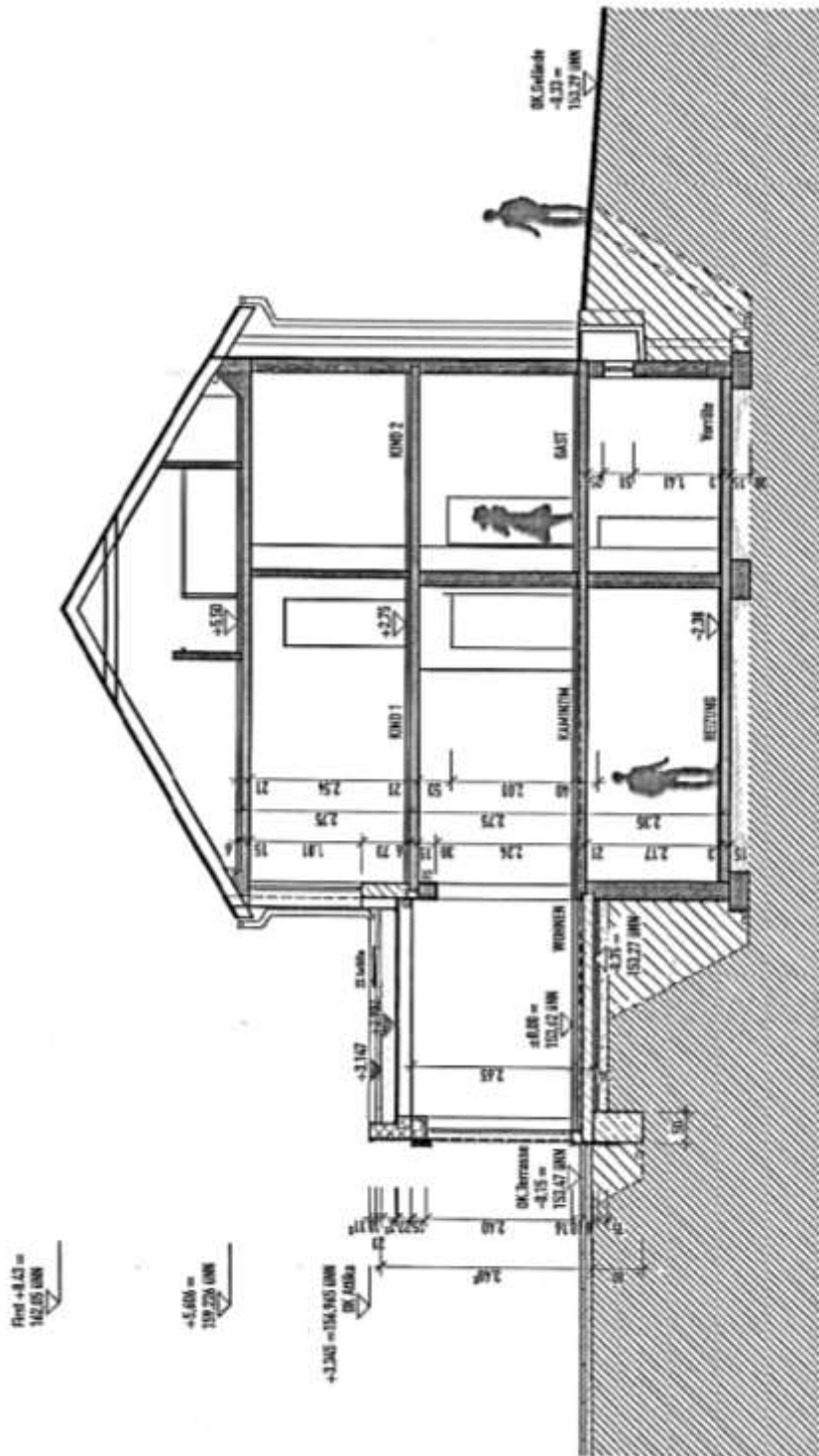
Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4 Objektpläne
Grundriss Kellergeschoss



Für die Richtigkeit der Pläne wird keine Gewähr übernommen.

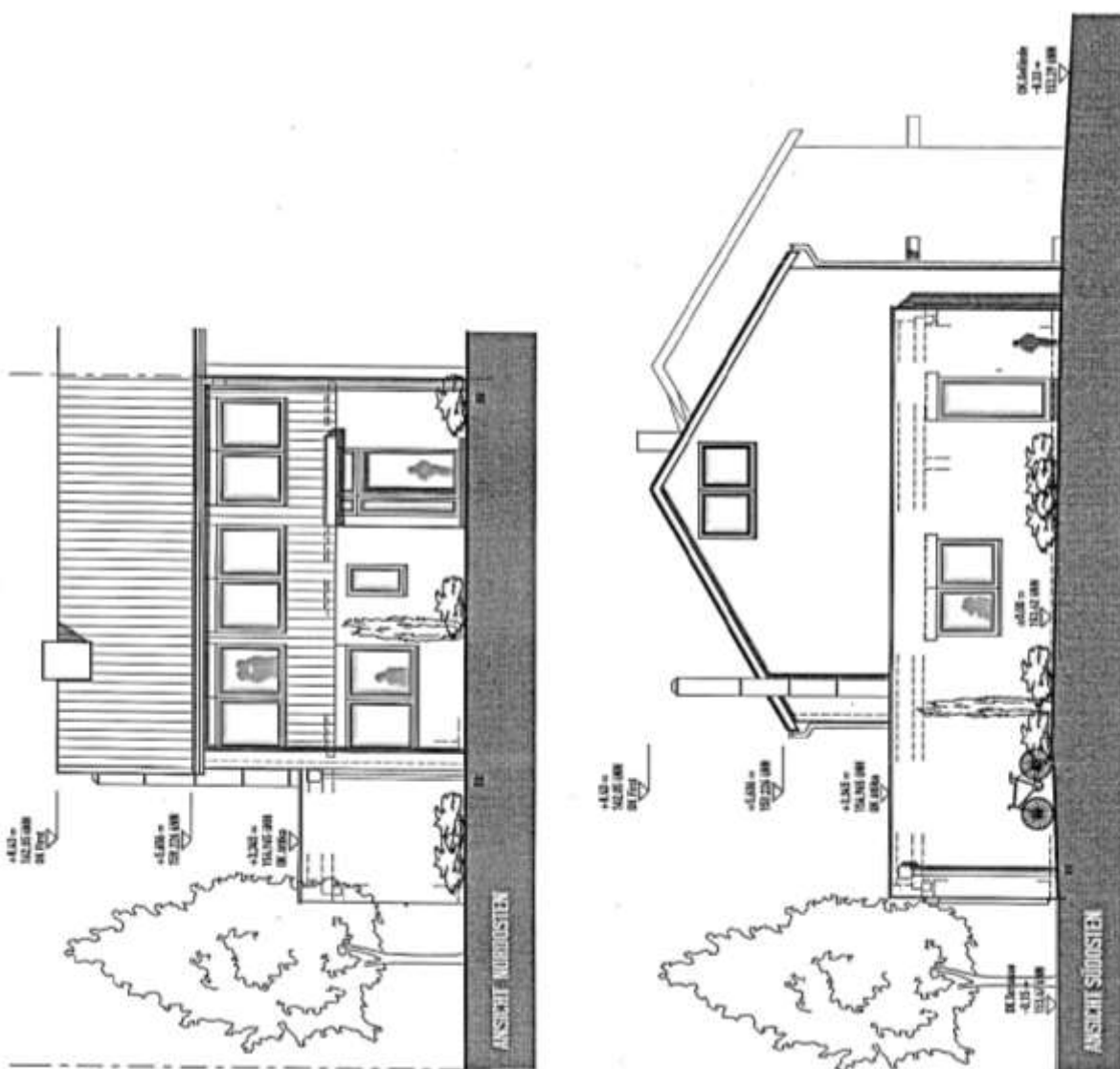
Anlage 4 Objektpläne
Schnitt



Für die Richtigkeit der Pläne wird keine Gewähr übernommen.

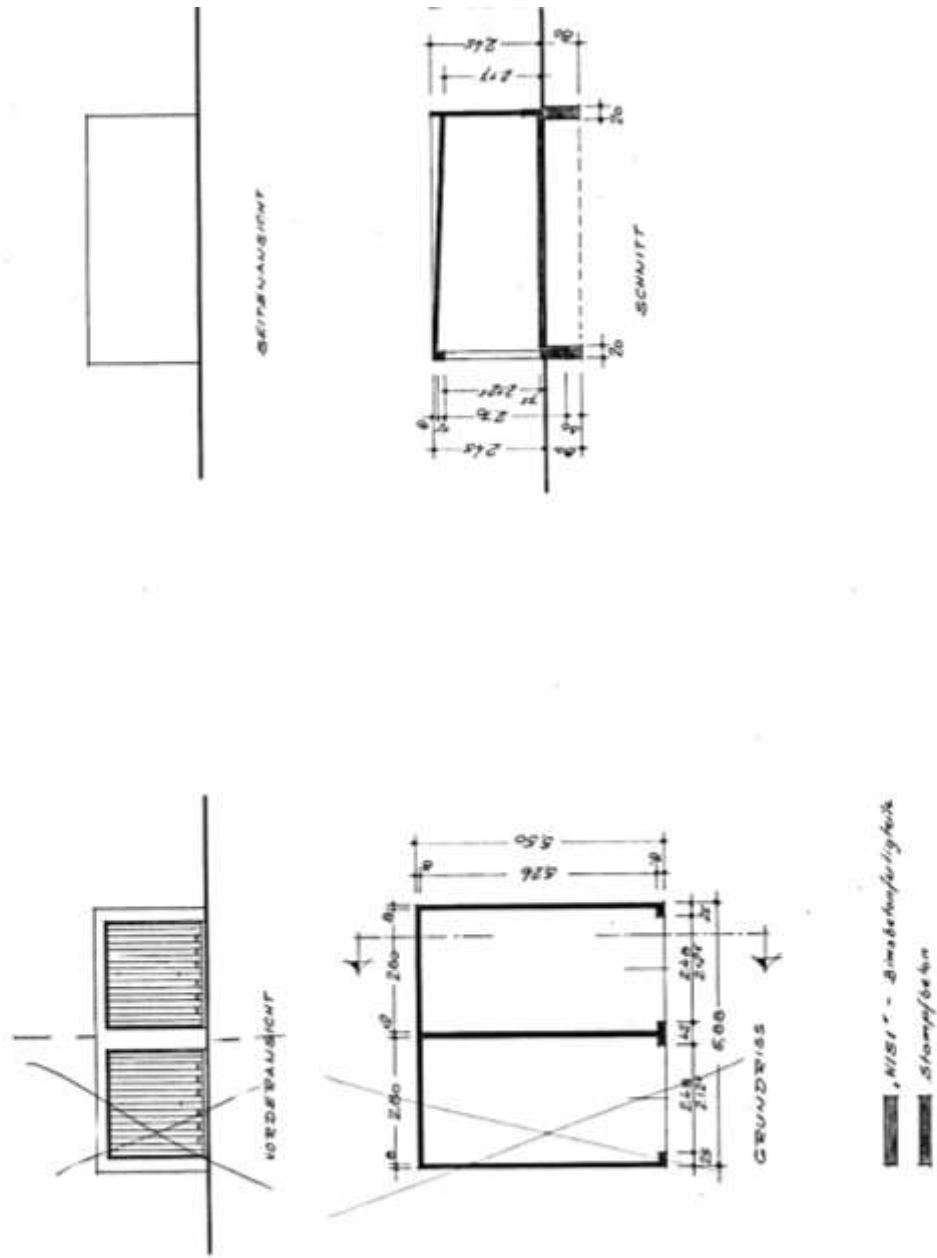
Anlage 4 Objektpläne

Ansichten



Für die Richtigkeit der Pläne wird keine Gewähr übernommen.

Anlage 4 Objektpläne
Garage



Für die Richtigkeit der Pläne wird keine Gewähr übernommen.

Anlage 5 Flächenberechnungen

Seite 1

a) Wohnfläche

Erdgeschoss

Hauptgebäude (aus 1965)

<u>Raum</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Fläche (m²)</u>	<u>bei Abzug von 3 %</u>
Windf. / Garderobe	1,76	2,64		4,65	4,51
Diele Treppenhaus	3,01	1,54	4,64		
	1,20	0,20	<u>0,24</u>	4,88	4,73
Kaminzimmer	4,89	4,89		23,91	23,19
Bibliothek	3,51	2,75		9,65	9,36
Garderobe 2	1,10	1,02	1,12		
	1,46	1,26	<u>1,84</u>	2,96	2,87
Gäste-Bad	1,63	2,27	3,70		
	0,28	0,90	<u>0,25</u>	3,95	3,83
Gast	3,26	2,50		<u>8,15</u>	<u>7,91</u>
Summe				<u>58,15</u>	56,40
Anbau (aus 2006)					
Gast	2,80	2,64	7,39		
	2,50	0,24	<u>0,60</u>	7,99	7,75
Essen / Wohnen	3,62	10,39		37,61	36,48
Küche	5,13	2,64		<u>13,54</u>	<u>13,14</u>
Summe (Anbau aus 2006)				<u>59,14</u>	<u>57,37</u>
Summe EG gesamt				<u>117,29</u>	113,77

Obergeschoss (Hauptgebäude aus 1965)

Kinderzimmer 1	5,01	3,83		19,19	18,61
Kinderzimmer 2	3,26	4,89		15,94	15,46
Eltern	3,64	3,69		13,43	13,03
Bad	1,76	2,64		4,65	4,51
Flur Treppenhaus	3,01	1,54	4,64		
	1,20	0,20	<u>0,24</u>	4,88	4,73
Summe Obergeschoss				<u>58,09</u>	<u>56,34</u>
Summe Wfl. gesamt (Gebäudeteile aus 1965 + 2006)				<u>175,38</u>	<u>170,11</u>

Anlage 5 Flächenberechnungen

Seite 2

b) Nutzfläche (Kellergeschoss)

<u>Raum</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Fläche (m²)</u>
Hobbyraum	3,20	4,70		15,04
Trockenraum	4,83	2,26	10,92	
	1,30	0,25	<u>- 0,33</u>	10,59
Vorräte	3,45	2,45		8,45
Heizung	4,83	2,58		12,46
Hauswirtschaftsraum	1,70	2,58		4,39
Treppenhausflur	3,01	1,48	4,45	
	1,20	0,20	<u>0,24</u>	<u>4,69</u>
Summe				<u>55,62</u>

Anlage 6 Objektfotos

Wohnhaus

Ansicht Eingangsseite (1)



Ansicht Eingangsseite (2)



Anlage 5 Objektfotos
Wohnhaus und Stellplatz

Hauseingang



Stellplatz 1 im Vorgarten



Anlage 6 Objektfotos
Stellplatz und Garage

Stellplatz 2 im Vorgarten



Straßenansicht Garage

