

# Wertbericht

**Bewertungsobjekt:** Grundstück mit Reihenendhaus und Garage

**Adresse:** August-Burberg-Straße 24  
(Reihenendhaus)  
Eichendorffstraße (Garage)  
40822 Mettmann

**Auftraggeber:** Herr Michael Lücke  
August-Burberg-Straße 24  
40822 Mettmann

**Auftrag vom:** 27. März 2023/3. April 2023

**Aktenzeichen:** SW 2304-244 WB

**Wertermittlungsstichtag:** 3. April 2023

**Erstellung Wertbericht am:** 27. April 2023

**Esther aus dem Kahmen**

**Betriebswirtin**  
**Sachverständige für die Bewertung**  
**von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)**

**Am Königshof 10**  
**40822 Mettmann**  
**Tel.: +49 (0) 21 04 – 79 72 155**  
**Email: [info@immo-sachverstaendige.com](mailto:info@immo-sachverstaendige.com)**  
**Website: [www.immo-sachverstaendige.com](http://www.immo-sachverstaendige.com)**



Geprüfte  
Qualifikation  
Prüfzeichen  
gültig bis:  
21.01.2024

[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID: 0000945753



## 1 Allgemeines

<b>Vorbemerkung:</b>	Es soll kein umfangreiches Gutachten angefertigt werden, sondern nach Absprache mit dem Auftraggeber ein Wertbericht ohne die sonst übliche eingehende Begründung aller Wertansätze.
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Grundstück mit Reiheneinhaus und Garage auf separatem Flurstück
<b>Adresse:</b>	August-Burberg-Straße 24 40822 Mettmann
<b>Auftraggeber:</b>	Michael Lücke August-Burberg-Straße 24 40822 Mettmann
<b>Auftrag vom:</b>	27. März 2023/3. April 2023
<b>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:</b>	3. April 2023
<b>Anlass des Wertberichts:</b>	Vermögensauseinandersetzung
<b>Ortsbesichtigung:</b>	3. April 2023
<b>Teilnehmer Ortsbesichtigung:</b>	Herr Michael Lücke (Auftraggeber und Eigentümer) Sachverständige Frau Esther aus dem Kahmen
<b>Mieter:</b>	Das Bewertungsobjekt wird vom Auftraggeber und Eigentümer selbst genutzt.
<b>Grundlagen des Wertberichts:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ortsbesichtigung am 3. April 2023</li><li>2. Auszug aus dem Grundbuch vom 4. April 2023</li><li>3. Online-Auszüge aus der Flurkarte aus TIM-Online vom 3. April 2023</li><li>4. Auskunft zum Planungsrecht vom 4. April 2023, Bebauungsplan Nr. 146 vom 8. August 2020 mit textlichen Festsetzungen</li><li>5. Grundrisspläne KG, EG, DG sowie Ansichten und Schnitt (undatiert)</li><li>6. Auskunft aus dem Atlasienkataster vom 4. April 2023</li><li>7. Telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 3. April 2023</li><li>8. Anliegarbescheinigung vom 5. April 2023</li><li>9. Online-Auskunft des Geologischen Dienstes vom 3. April 2023</li><li>10. Exposé der Imogrund (undatiert)</li><li>11. Bodenrichtwert, Stand 1. Januar 2023</li><li>12. Fotos anlässlich der Ortsbesichtigung am 3. April 2023</li><li>13. Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Mettmann (nicht gedruckt)</li><li>14. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>15. Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>16. Landesbauordnung NRW (LBO NRW)</li><li>17. Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li></ol>

## 2 Grundbuchangaben

**Amtsgericht:** Mettmann  
**Grundbuch von:** Mettmann  
**Blatt:** 5025  
**Gemarkung:** Mettmann  
**Flur:** 17

**Lfd. Nr.:** 1  
**Flurstück Nr.:** 2350  
**Größe:** 30 m<sup>2</sup>  
 Gebäude- und Freifläche Eichendorffstraße

**Lfd. Nr.:** 2  
**Flurstück Nr.:** 2395  
**Größe:** 326 m<sup>2</sup>  
 Gebäude- und Freifläche August-Burberg-Straße 24,  
 Lessingstraße

**Eigentümer:** Michael Lücke und Renata Lücke in Erbengemeinschaft

**Abteilung II:**

- Lfd. Nr. 1: gelöscht
- Lfd. Nr. 2: gelöscht
- Lfd. Nr. 3: gelöscht
- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Duldung der vorhandenen Abwasser-, Regenwasserhausanschluss-Wasserleitungen sowie der Anlage der dazugehörigen Schächte, diese dort dauernd zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sowie ein Betretungsrecht) für die jeweiligen Berechtigten der Erbaurechte an den Grundstücken Flur 17 Flurstücke 2376, 2384, 2291, 2377, 2383, 2290, 2376, 2382, 2289, 2375, 2381, 2288, 2374, 2287. Bewilligung vom 1. Oktober 1988/14. Mai 1979.

### 3 Lage

<b>Stadt:</b>	Mettmann
<b>Innerörtliche Lage und Bebauung:</b>	Stadtrandlage, Entfernung Mettmann-Zentrum rd. 2 km, Düsseldorf-Zentrum rd. 20 km, Bushaltestellen fußläufig erreichbar, S-Bahnhof mit Verbindung nach Düsseldorf und Wuppertal im Zentrum von Mettmann; im Wesentlichen Reihenhausbauweise und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
<b>Lärmimmissionen:</b>	Gemäß Lärmkartierung des Landes NRW ist das Bewertungsobjekt nicht von erhöhten Lärmimmissionen betroffen. Bei der Ortsbesichtigung konnten ebenfalls keine Immissionen festgestellt werden.
<b>Wohnlage:</b>	mittel (mögliche Einteilung: einfache, mittlere, gute Wohnlage)

### 4 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

<b>Planungsrecht:</b>	Gemäß Auskunft zum Planungsrecht liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 vom 8. August 2020.  Dieser trifft folgende Festsetzungen:  <table> <tr> <td>WA1</td> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>3 Geschosse</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>Grundflächenzahl 0,4</td> </tr> <tr> <td>GFZ 1,2</td> <td>Geschossflächenzahl höchstens 1,2</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>offene Bauweise</td> </tr> </table> <p>Die Grundflächenzahl des Bewertungsobjektes ergibt sich zu 0,2 (Grundfläche bauliche Anlagen rd. 75 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche 326 m<sup>2</sup>) und die Geschossflächenzahl zu 0,5 (Geschossfläche rd. 150 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche 326 m<sup>2</sup>). Das Bewertungsobjekt verfügt über 2 Vollgeschosse. Nach meiner Einschätzung sind die Vorgaben des Bebauungsplanes erfüllt. Setzungen liegen auskunftsgemäß nicht vor.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt gemäß vorliegender Auskunft nicht im Bereich eines Entwicklungs- oder Sanierungsgebietes.</p>	WA1	Allgemeines Wohngebiet	III	3 Geschosse	GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl höchstens 1,2	o	offene Bauweise
WA1	Allgemeines Wohngebiet										
III	3 Geschosse										
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4										
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl höchstens 1,2										
o	offene Bauweise										
<b>Baugenehmigung:</b>	Eine Baugenehmigung konnte seitens des Auftraggebers nicht vorgelegt werden. Der Auftraggeber verzichtet aufgrund der Eilbedürftigkeit bei der Erstellung des Wertberichtes ausdrücklich auf die Einsichtnahme in die Bauakte. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird deshalb unterstellt.										
<b>Baulasten:</b>	Gemäß telefonischer Auskunft sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.										
<b>Altlasten:</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster sind Altlasten oder Verdachtsflächen nicht verzeichnet.										

**Anliegerbescheinigung:**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Stadt Mettmann sind Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge nicht zu zahlen. Straßenbaubeiträge können jedoch grundsätzlich für künftige Maßnahmen erhoben werden, sind aber aktuell nicht absehbar.

**Abteilung II des Grundbuchs:**Wertung

Die Bewilligungsurkunde wurde beim Amtsgericht beantragt, lag aber zum Zeitpunkt der Erstellung des Wertberichtes noch nicht vor. Aufgrund der Eilbedürftigkeit erfolgt die Bewertung in Abstimmung mit dem Auftraggeber ohne Berücksichtigung der Grunddienstbarkeit (siehe Ziffer 2). Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Belastung um gegenseitig eingeräumte Rechte handelt, so dass die Eintragung keinen wertrelevanten Einfluss hat. Sollte dies entgegen der Annahme der Fall sein, wäre das Wertermittlungsergebnis ggfs. anzupassen.

**5 Bauliche Anlagen**

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang und beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Eine Baubeschreibung liegt nur anhand des zur Verfügung gestellten (ursprünglichen) Exposés vor. Der Auftraggeber verzichtet auf die Einsichtnahme in die Bauakte (siehe auch Ziffer 4 Baugenehmigung). Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr oder Angaben des Auftraggebers. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Eine Überprüfung auf Anwendung der anerkannten Regeln der Technik hat nicht stattgefunden. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Unterhaltungsrückstände und Beeinträchtigungen, die über das übliche Maß hinausgehen, wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Beeinträchtigungen auf den Verkehrswert sind nur pauschal berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich nicht um die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, sondern um Abschläge, die den Immobilienmarkt widerspiegeln sollen.

Anmerkung zu Asbest: Bauteile wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Ob asbesthaltige Materialien vorhanden sind, kann nur durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt werden. Für die weitere Bewertung wird davon ausgegangen, dass Asbest nicht vorhanden ist. Sollte dies nicht der Fall sein, hat dies Auswirkungen auf das Wertermittlungsergebnis.

**Gebäude**

Baujahr:	ca. 1966
Art des Gebäudes:	Reihenendhaus mit KG, EG, OG, DG, nicht ausgebauter Spitzboden (Höhe max. 0,60 cm)
Konstruktionsart:	massiv
Fassade:	Klinker, Dämmung nicht bekannt
Fundamente:	Beton

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion; Eindeckung mit Tonziegeln; Dämmung nicht bekannt
Außenwände:	Stahlbeton
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt; vermutlich Beton
Treppen:	Holz
Heizung:	Ölzentralheizung mit Heizkörpern
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Wärmeschutz (nach Angaben des Auftraggebers; 1980er-Jahre erneuert); Valuxfenster im DG (Schlafzimmer, 2022 erneuert), Kunststoffrollläden im EG und DG (manuell, im Wohnzimmer elektrisch)
Türen:	Hauseingangstür aus Metall mit Glasausschnitten, Innentüren aus Holz
Bodenbeläge:	Steinboden, Fliesen, Teppich
Wandbekleidung:	tapeziert
Deckenbekleidung:	Raunfaser und teilweise Holzverkleidung
Sanitäranlagen:	Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC im OG, Gäste-WC im EG
Außenanlagen und sonstige Anlagen:	<p><u>Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegebefestigung aus Stein</li> <li>• Garten mit Terrasse</li> <li>• Kelleraußentreppe</li> <li>• Einfriedung (Holzzaun und Hecken)</li> </ul> <p><u>Sonstige Anlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markise</li> </ul>
Energieeinsparverordnung und energieausweis:	kein Energieausweis vorgelegt
Aufteilung und Nutzungsmaße:	<p>KG: Waschküche, Vorrats-/Lagerraum, Heizungs- und Technikraum  EG: Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer, Gäste-WC, Abstellkammer, Terrasse und Garten  OG: Flur, 3 Schlafzimmer, Bad  DG: Flur, Abstellraum, Schlafzimmer</p> <p>Wohnfläche: rd. 135 m<sup>2</sup> (für das DG lag kein Grundrissplan vor; die Fläche wurde mit 1/3 des darunterliegenden Geschosses angesetzt)</p> <p>Bruttogrundfläche (BGF): rd. 300 m<sup>2</sup></p>

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Garage: Massivbauweise mit Flachdach und bituminöser Eindeckung  
Bruttogrundfläche (BGF): rd. 15 m<sup>2</sup>

Gebäudezustand,  
Unterhaltungsrück-  
stände und Beein-  
trächtigungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

- An der rückwärtigen Fassade sind Beschädigungen vorhanden; die Bewehrungsseisen liegen zum Teil frei. Der Schaden ist zu beheben.
- Der Rollladen (manuell) in der Küche ist defekt.
- Der Markisenstoff über der Terrasse ist gerissen. Es wird davon ausgegangen, dass sich ein anzusetzender Restwert für die Markise gegen die Reparaturkosten aufrechnet, so dass hierfür weder ein Zeitwert noch eine Wertminderung angesetzt werden.

Wertminderung: 2.000 EUR



*Bewehrungsseisen liegen frei (rückwärtige Fassade)*

## 6 Sachwertverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt und im Allgemeinen im Sachwertverfahren bewertet. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu. Die Eingangsgrößen werden wie folgt angesetzt:

Die Ermittlungen erfolgen auf Basis einer EDV-gestützten Berechnung. Aus diesem Grund kann es zu Rundungsdifferenzen bei der nachfolgenden Wertermittlung kommen.

	NHK 2010	704	485	EUR/m <sup>2</sup>
x	Baupreisindex	1,717	1,717	
=	NHK am Wertermittlungsstichtag	1.209	833	EUR/m <sup>2</sup>
x	Bruttogrundfläche	300	15	m <sup>2</sup>
=	Herstellungskosten	363.051	12.491	EUR
+	Herstellungskosten der in der BGF nicht erfassten Bauteile	-	-	EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	363.051	12.491	EUR
x	Regionalfaktor <sup>1</sup>	1,0	1,0	
x	Alterwertminderungsfaktor <sup>2</sup>	0,289	0,167	
=	Sachwert der baulichen Anlagen	104.377	2.082	EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen (4 %)	4.175	83	EUR
+	Sachwert der sonstigen Anlagen	-	-	EUR
+	Bodenwert <sup>3</sup>	179.300	16.500	EUR
=	vorläufiger Sachwert	287.852	18.665	EUR
x	Sachwertfaktor <sup>4</sup>	1,50	1,00	
=	vorläufiger marktangepasster Sachwert	431.778	18.665	EUR
-	besondere objektspezifische Grundstücksemerkmale <sup>5</sup>	2.000	-	EUR
=	Sachwert	429.778	18.665	EUR
	Sachwert gesamt	448.444		EUR
=	vorläufiger marktangepasster Sachwert pro m <sup>2</sup> Wfl.	3.340		EUR/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> wird aktuell vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht

<sup>2</sup> bezogen auf Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Restnutzungsdauer von 23 Jahren (Einfamilienhaus) bzw. 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer und 10 Jahre Restnutzungsdauer (Garage)

<sup>3</sup> objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert: 550 EUR/m<sup>2</sup> x Grundstücksfläche 326 m<sup>2</sup> (Einfamilienhaus) bzw. 30 m<sup>2</sup> (Garage); Bodenverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt; Altlasten und Baulasten sind auskunftsgemäß nicht vorhanden

<sup>4</sup> berücksichtigt die Lage, den Objektzustand und die Grundstücksausnutzung

<sup>5</sup> Unterhaltungsrückstände (siehe Ziffer 5)

Die vom Gutachterausschuss des Kreises Mettmann durch Kaufpreisuntersuchungen ermittelte Kaufpreisspanne für Reihenendhäuser in Mettmann (Baujahre 1950 bis 1974; Grundstücksfläche 426 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 113 m<sup>2</sup> - jeweils durchschnittlich -, inkl. Garagen) liegt bei 2.640 bis 4.250 EUR/m<sup>2</sup>. Das Wertermittlungsergebnis ermittelt sich zu 3.340 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit in der unteren Hälfte der Kaufpreisspanne. Die Grundstücksfläche ist mit 326 m<sup>2</sup> wesentlich geringer, die Wohnfläche mit rd. 135 m<sup>2</sup> größer. Der ermittelte vorläufige Sachwert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist vor diesem Hintergrund plausibel und sachgerecht.

## 7 Verkehrswert

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

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes August-Burberg-Straße 24 in 40822 Mettmann zum Wertermittlungstichtag 3. April 2023 geschätzt auf

**448.000 EUR**

Der Wertbericht wurde nach meiner örtlichen Bestandsaufnahme unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich den Wertbericht unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt habe.

Mettmann, 27. April 2023



Der Inhalt aller Seiten dieses Wertberichts ist urheberrechtlich geschützt. Der Wertbericht ist nur für die Auftraggeberin und den angegebenen Zweck bestimmt. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Wertberichts außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als den Grund der Beauftragung nicht zustimme. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Amtsgericht** Mettmann

**Grundbuch von** Mettmann

**Blatt** 5025

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 20.12.2004, Krebs

032334/00003  
207942/00011  
03/11/2016 09:08

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Flur b	Karte Flurstück b	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	o	qm	
	2				3			4		
1		Mettmann	17	2350		Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, Nischenorttreppe Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, August-Burberg-Straße 24 Lessingstraße	0	0	30	
2		Mettmann	17	2395			3	3	26	

17

Zehner

3  
2  
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur ftd. Nr. der Grundstücke	6	Zur ftd. Nr. der Grundstücke	8
1,2	Von Blatt 3430 hierher übertragen am 5. Februar 1979. <i>Müller</i>		
1,2	Die Bestandsangaben sind in Spalte 3e berichtigt am 29. Juli 1998. <i>Kunz</i>		

Hundert

Tausender

1  
2  
3



Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	Egon <u>E r n w a l d</u> , geboren am <u>10. April 1940</u> , Duisburg	3	4
1	Egon Ernwald, geboren am 10. April 1940, Duisburg	1,2	Aufgelesen am 20. Juli 1977 und eingetragen am 5. Februar 1979. <i>Köhl</i>
2	<del>Eheleute a) Norbert L ü c k e, geboren am 23. Dezember 1933, b) Hannelore L ü c k e geborene Rank, geboren am 24. September 1940, - zu a) und b) in Düsseldorf - - zu je einhalb Anteil -</del>	1,2	<del>Aufgelesen am 14. Mai 1979 und eingetragen am 2. September 1980. <i>R. S.</i></del>
3	Hannelore Lücke geb. Rank, geboren am <u>24.09.1940</u>	1,2	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Mettmann, 7a VI 547/16) berich- tigt und im Übrigen ohne Eigen- tumswechsel eingetragen am <u>24.08.2016</u> . <u>Eidam</u>
4.1	Michael Lücke, geboren am 05.09.1970	1,2	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Mettmann, 7a VI 826/22) berich- tigt am 23.03.2023.
4.2	Renate Lücke, geboren am 29.12.1964 - in Erbengemeinschaft -		Köhler

Für

Zeilen

3  
2  
1

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	4,2	<p>Ein Erbbebaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung an bis zum 31. Dezember 2064 für Leon Grunwald, geboren am 10. April 1940, Duisburg. Wegen des Inhalts des Erbbaurechts wird auf das Erbbaugrundbuch von Mettmann Blatt 0280 Bezug genommen. Eingetragen am 19. Juli 1965. Von Blatt 3430 hierher übertragen am 5. Februar 1979.</p> <p><i>Wilde</i></p>
2	1,2	<p>Auflassungsvormerkung für die Eheleute Karlheinz Knubbertz, geboren am 5. September 1932, und Hedwig Knubbertz geborene Archutowski, geboren am 26. März 1934, beide in Mettmann - zu je einhalb Anteil -, Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. April 1978 eingetragen am 5. Februar 1979.</p> <p><i>Wilde</i></p>
3	1,2	<p>Auflassungsvormerkung für die Eheleute Norbert L ü c k e, geboren am 23. Dezember 1933 und Hannelore L ü c k e geborene Rank, geboren am 24. September beide wohnhaft in Büsseldorf - zu je einhalb Anteil -, Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. Mai 1979 eingetragen am 18. Juni 1979.</p> <p><i>Wilde</i></p>
4	1,2	<p>Grunddienstbarkeit ( Duldung der vorhandenen Abwasser-, Regenwasseranschlüsse Wasserleitungen, sowie der Anlage der dazugehörigen Schächte, diese dort dauern zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern, sowie ein Betretungsrecht ) für die jeweiligen Berechtigten der Erbbaurechte an den Grundstücke Flur 17 Flurstücke 2378, 2384, 2291, 2377, 2363, 2290, 2376, 2382, 2289, 2375, 2381, 2288, 2374, 2287 - eingetragen in Mettmann Blatt 0960, 0961, 0962, 0963, 0964, Unter Bezug auf die Bewilligung vom 1. Oktober 1968 / 14. Mai 1979 eingetragen am 2. September 1980.</p> <p><i>Wilde</i></p> <p style="text-align: right;"><i>R.S.</i></p>



001221/000063  
001112/000061  
001112/000062

Amtsgericht Mettmann

Grundbuch von Mettmann

Abteilung II

Blatt 5025

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3



Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Besandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	4,2	276.000,-- DM	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Zweihundertsechszwanzigttausend Deutsche Mark Grundschuld nebst zwölf vom Hundert Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von zehn vom Hundert für die Westdeutsche Landesbank Girozentrale in Düsseldorf/Münster. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezug auf die Bewilligung von 11. Juni 1979 b r i e f l o s mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 17. Juli 1979.</p> <p style="text-align: right;"><i>M. Linnann</i></p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
5	6	8	9
		10	
		1	276.000,-- DM Gelöscht am 29. Juli 1998. <i>Kunze</i>

Hundert

Tausender

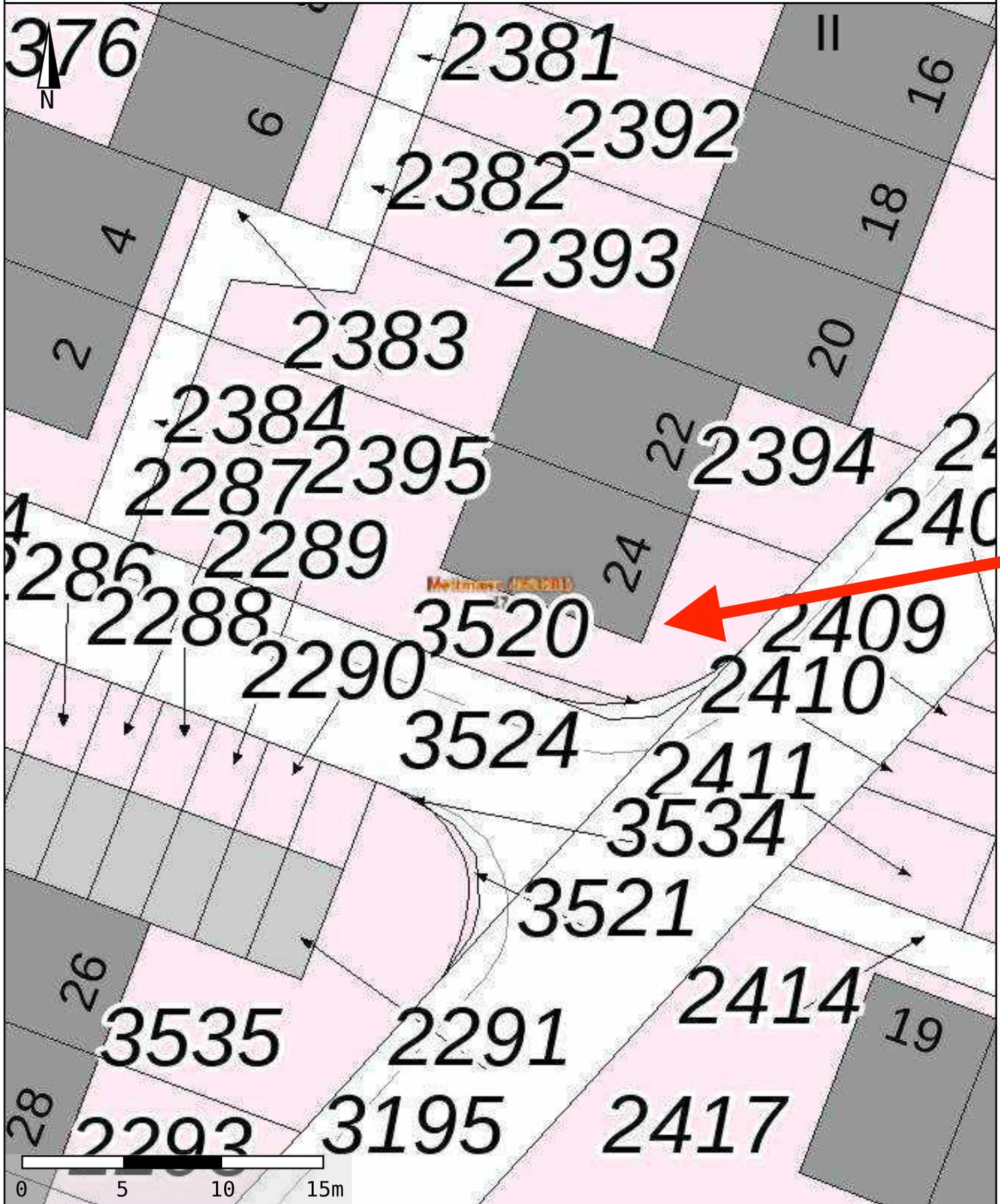
1  
2  
3



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 03.04.2023 um 15:12 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

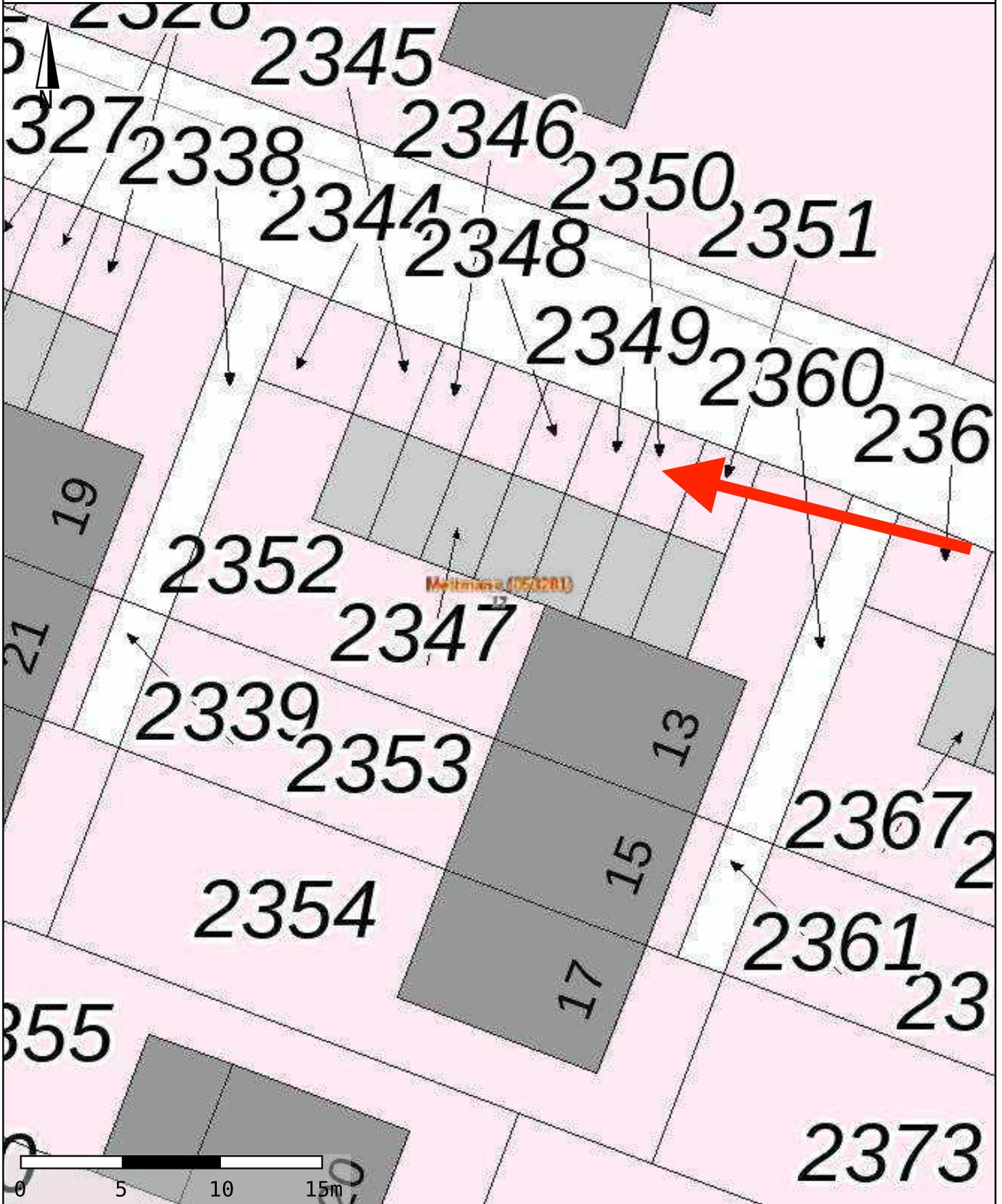




Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 03.04.2023 um 15:15 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Von: Ringholt, Thorsten Thorsten.Ringholt@mettmann.de  
Betreff: AW: Mettmann, August-Burberg-Straße 24  
Datum: 4. April 2023 um 09:47  
An: Esther aus dem Kahmen info@immo-sachverstaendige.com



Guten Morgen

Da haben wir mal wieder ein Grundstück, das im Geltungsbereich eines  
Bebauungsplans liegt.

Bebauungsplanauskunft

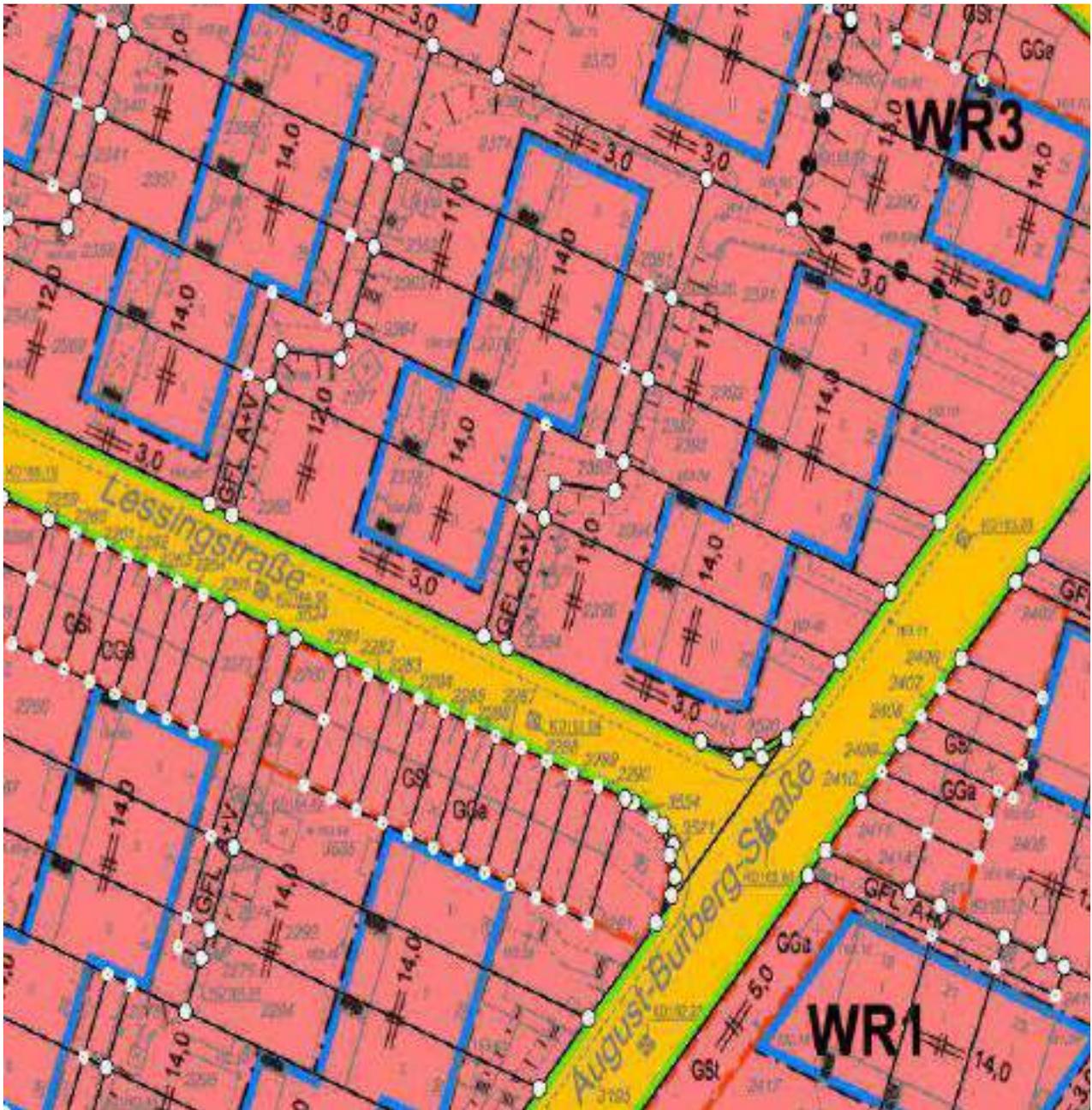
## Datensatz: Details

Details	Zusatzdaten	Dateien <sup>4</sup>	Vorgänge
Nummer:	mm146		
Bezeichnung:	Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße		
wesentliche Planinhalte:	Planungsrechtliche Absicherung des Bestands und Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten		
Hinweise:	vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB		
zuständiger Sachbearbeiter:	Wilmsen		
Status:	rechtsverbindlich		
Rechtsgrundlage BauNVO:	2017		
Rechtsgrundlage BauGB:	2017		
Größe des Plangebiets in:			
rechtsverbindlich seit:	08.08.2020	aufgehoben am:	
Datum des Aufstellungsbeschlusses:	05.09.2018		
Schallgutachten:	<input type="checkbox"/>	LPB:	<input type="checkbox"/>
Bodenuntersuchung:	<input type="checkbox"/>	Verkehrsgutachten:	<input type="checkbox"/>
Gemeinde:	Mettmann		
Straße:		Hausnummer:	
WWW:			
Email:			
Tooltip:	mm146		

Beschreibung:

Hier der entsprechende Ausschnitt:





Art und Maß der baulichen Nutzung: Es gilt Bereich WA1:

Art und Maß der baulichen Nutzung					
<b>WA1</b>	WA	III	0,4	1,2	0
<b>WA2</b>	WA	II	0,4	0,8	0
<b>WR1</b>	WR	II	0,4	0,8	H
<b>WR2</b>	WR	II	0,4	0,8	ED

<b>WR3</b>	WR	II	0,4	0,8	D
<b>WR4</b>	WR	III	0,4	1,2	0

Textliche Festsetzungen finden Sie in der Anlage.

Satzungen oder Sanierungs-/ Entwicklungsgebiete liegen nicht vor.

Freundlich grüßend  
Im Auftrag

Thorsten Ringholt



Die Bürgermeisterin  
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung  
Neanderstraße 85  
40822 Mettmann  
Fon: +49 (0)2104 980-315  
E-Mail: [Thorsten.Ringholt@mettmann.de](mailto:Thorsten.Ringholt@mettmann.de)  
Homepage: [www.mettmann.de](http://www.mettmann.de)

*Bitte beachten Sie, dass die Kreisstadt Mettmann aufgrund aktueller IT-Gefahrenwarnungen derzeit nur Anhänge im Format PDF oder TXT annimmt. Ich bitte um Ihr Verständnis!*

---

**Von:** Esther aus dem Kahmen <[info@immo-sachverstaendige.com](mailto:info@immo-sachverstaendige.com)>  
**Gesendet:** Montag, 3. April 2023 15:35  
**An:** Ringholt, Thorsten <[Thorsten.Ringholt@mettmann.de](mailto:Thorsten.Ringholt@mettmann.de)>  
**Betreff:** Mettmann, August-Burberg-Straße 24

Lieber Herr Ringholt,

liegt das im Betreff genannte Grundstück im Geltungsbereich eines B-Planes oder in einem Sanierungs-/Entwicklungsgebiet?

Vielen Dank vorab.

Herzliche Grüße

Esther aus dem Kahmen

Betriebswirtin  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken (TÜV)  
Am Königshof 10  
40822 Mettmann  
Telefon: +49 (0) 21 04 - 79 72 155  
Email: [info@immo-sachverstaendige.com](mailto:info@immo-sachverstaendige.com)  
Webseite: [www.immo-sachverstaendige.com](http://www.immo-sachverstaendige.com)

website: [www.inmno.sachverstaediger.com](http://www.inmno.sachverstaediger.com)

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain privileged or confidential information. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please immediately contact the sender by reply e-mail and delete the original message and destroy all copies thereof.

MM146\_TXT\_20  
200304.pdf



**Art und Maß der  
baulichen Nutzung**

<b>WA1</b>	WA	III	0,4	1,2	O
<b>WA2</b>	WA	II	0,4	0,8	O
<b>WR1</b>	WR	II	0,4	0,8	H
<b>WR2</b>	WR	II	0,4	0,8	ED
<b>WR3</b>	WR	II	0,4	0,8	D
<b>WR4</b>	WR	III	0,4	1,2	O

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan Nr. 146  
– Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße –**

**A. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**

1. Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
2. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.
3. In den mit WA1 / WA2 / WR1 / WR2 / WR3 bezeichneten Gebieten dürfen Gebäude eine maximale Höhe von 13,0 m haben - bezogen auf die Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden, vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der vorhandenen privaten Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). In den WR4-Gebieten beträgt die maximale Gebäudehöhe 16,0 m.

**B. Grünflächen**

**(§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

1. Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind in Wassergebundener Decke, mit Rasenwaben oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
2. Flachdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.
3. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen (durch Pflasterung / Folie mit Schotterung) sind nicht zulässig. Mindestens ein Viertel der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen. Zulässig sind die Zuwegung zum Haus, die Fläche für einen Wertstoffsammelbehälter sowie ein Stellplatz, sofern die in Satz 2 genannte Bepflanzung vorgesehen werden kann. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. dem erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie dem Baukörper.

**C. Garagen/Stellplätze/Carport**

**(§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

1. Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Außerhalb dieser Flächen sind sie nur zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. einem das Grundstück erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der vorderen Baugrenze sowie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird dabei jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückerschließung liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

**D. Nebenanlagen**

**(§ 14 BauNVO)**

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen insgesamt pro Grundstück eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. Einfriedungen sind auf Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung in Satz 1 zu erheblichen Beeinträchtigungen der Pri-

vatsphäre (Einsichtsmöglichkeiten) kommt. An Straßeneinmündungen sind geschlossene Einfriedungen (zur Gefährdungsvermeidung) nicht zulässig. Einfriedungen können auch als Heckenpflanzungen ausgeführt werden, an Straßeneinmündungen jedoch nur, wenn es nicht zu Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer kommt.

#### **E. Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **(§ 23 (3) BauNVO i.V.m. § 23(5) BauNVO)**

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.
2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen oder Teile von Terrassenüberdachungen dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden.
3. Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis max. 1,5 m überschreiten. Dies gilt nicht für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplatzanlagen (Carport).

#### **F: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

1. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln.
2. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind mit folgenden Schalldämmmaßen auszuführen:
  - Maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 75$  dB (A)  $\Rightarrow$  Schalldämmmaß mindestens 45 dB (A)
  - Maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 70$  dB (A)  $\Rightarrow$  Schalldämmmaß mindestens 40 dB (A)
  - Maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 65$  dB (A)  $\Rightarrow$  Schalldämmmaß mindestens 35 dB (A)Die Grenzen zwischen den Bereichen der verschiedenen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
3. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten Beurteilungspegel  $\geq 65$  dB(A) haben, sind mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.
4. Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzung F.2 und F.3 zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schutzmaßnahmen ausreichen.

#### **G. Gestalterische Festsetzungen**

##### **(§ 86 Bauordnung NW (BauO NRW))**

1. Gebäude sind grundsätzlich mit einem geneigten Dach ( $> 20$  Grad) auszuführen. Davon ausgenommen ist die mit WA1 bezeichnete Fläche.
2. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Hausgruppen bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

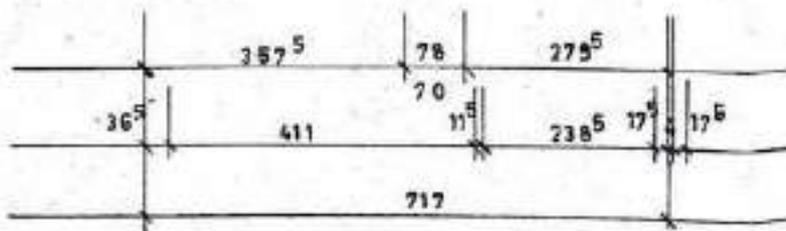
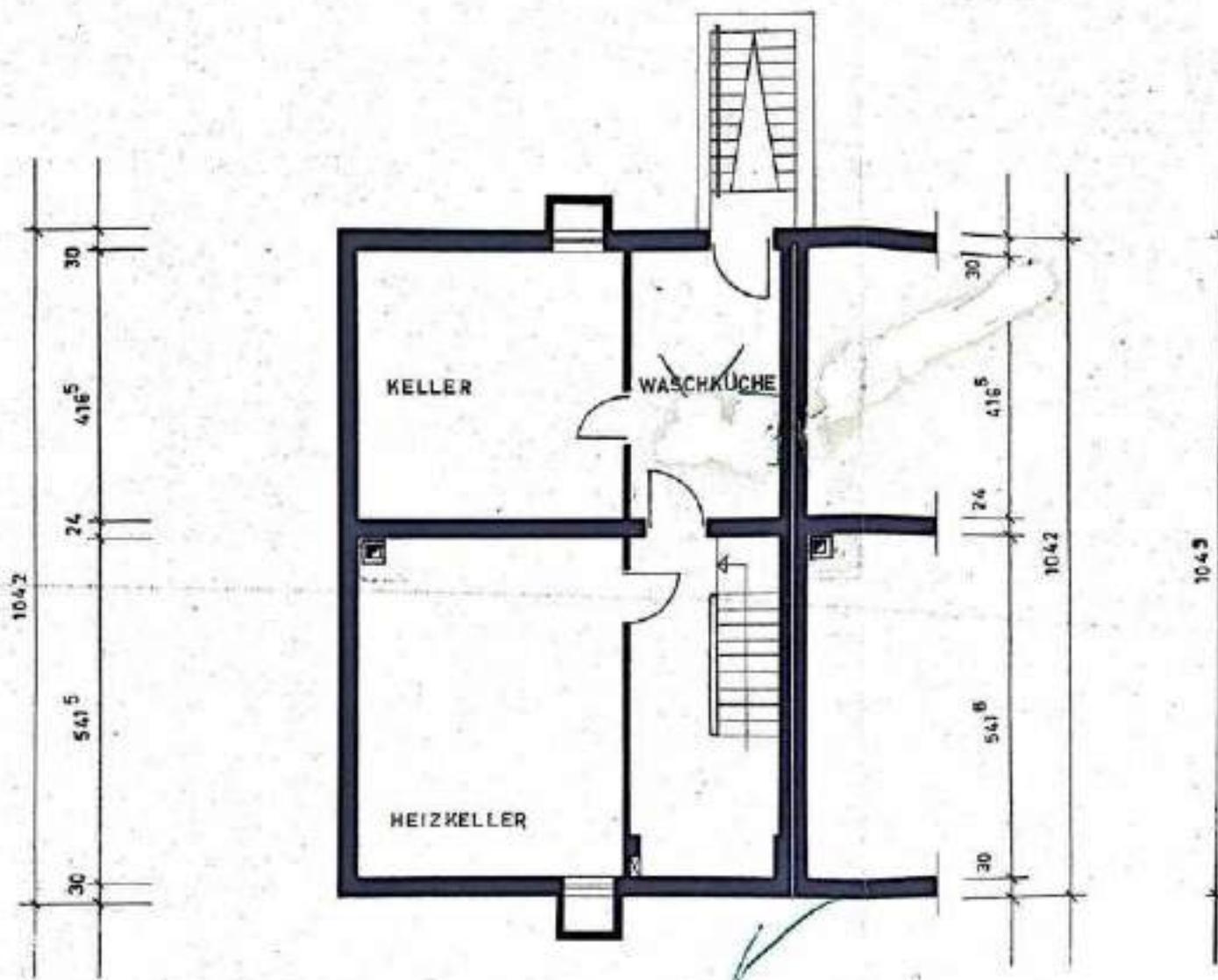
3. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf maximal 2/3 der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Sofern bei Doppelhaushälften Dachaufbauten vorgesehen werden, müssen diese bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich ausgeführt werden. Zulässig sind hierbei auch aneinander gebaute Dachaufbauten. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind Abweichungen bei der festgesetzten Dachneigung zulässig.
4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Hinweis:

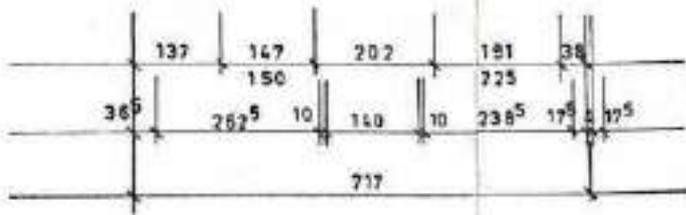
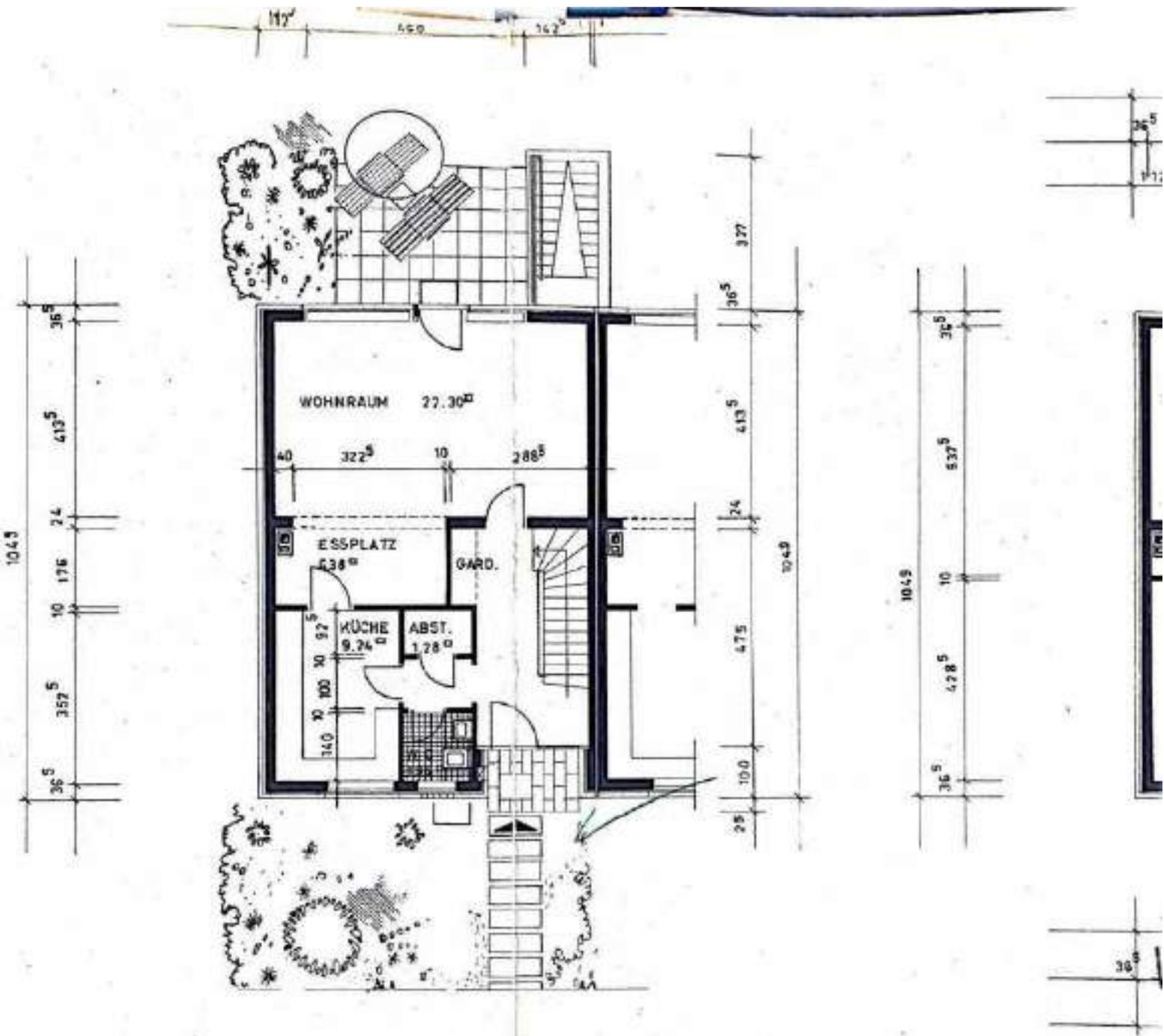
**Bei Anträgen auf Baumfällung, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Weiterhin sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter [www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de).

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist der Bodenaushub im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen zu überprüfen.



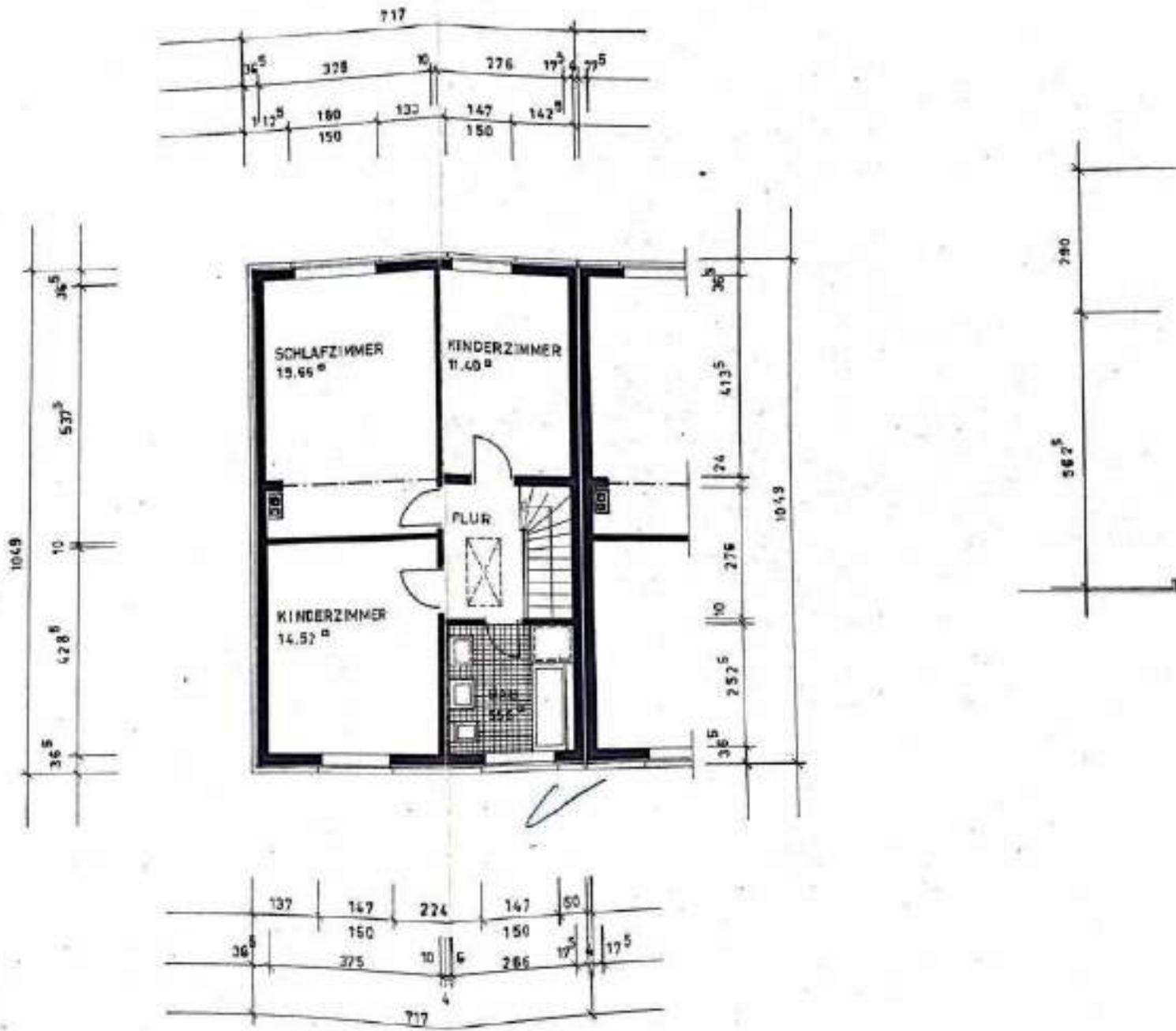
GRUNDRISS KELLER



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ZUM BAUGES.

DER *W. H. H.*  
H. H. H.



GESCHOSS

ZUM BAUGESUCH VOM

DER *[Handwritten Signature]*

GRUNDRISS I. OBERGESCHOSS

GEHÖREND.

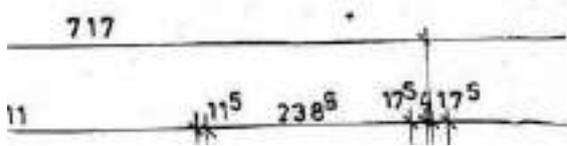
FRIEDRICH ERNST BIUME  
 ARCHITECT BDA  
 FRIEDRICH-LAU-STRASSE 18  
 DÜSSELDORF - RUF: 49 15 80  
 DIE ARCHITECTEN

WILLY HOLTGREVE  
 ARCHITECT BDA  
 DÜSSELDORF  
 KAISERSWERHER STR. 293

*[Handwritten Signatures]*

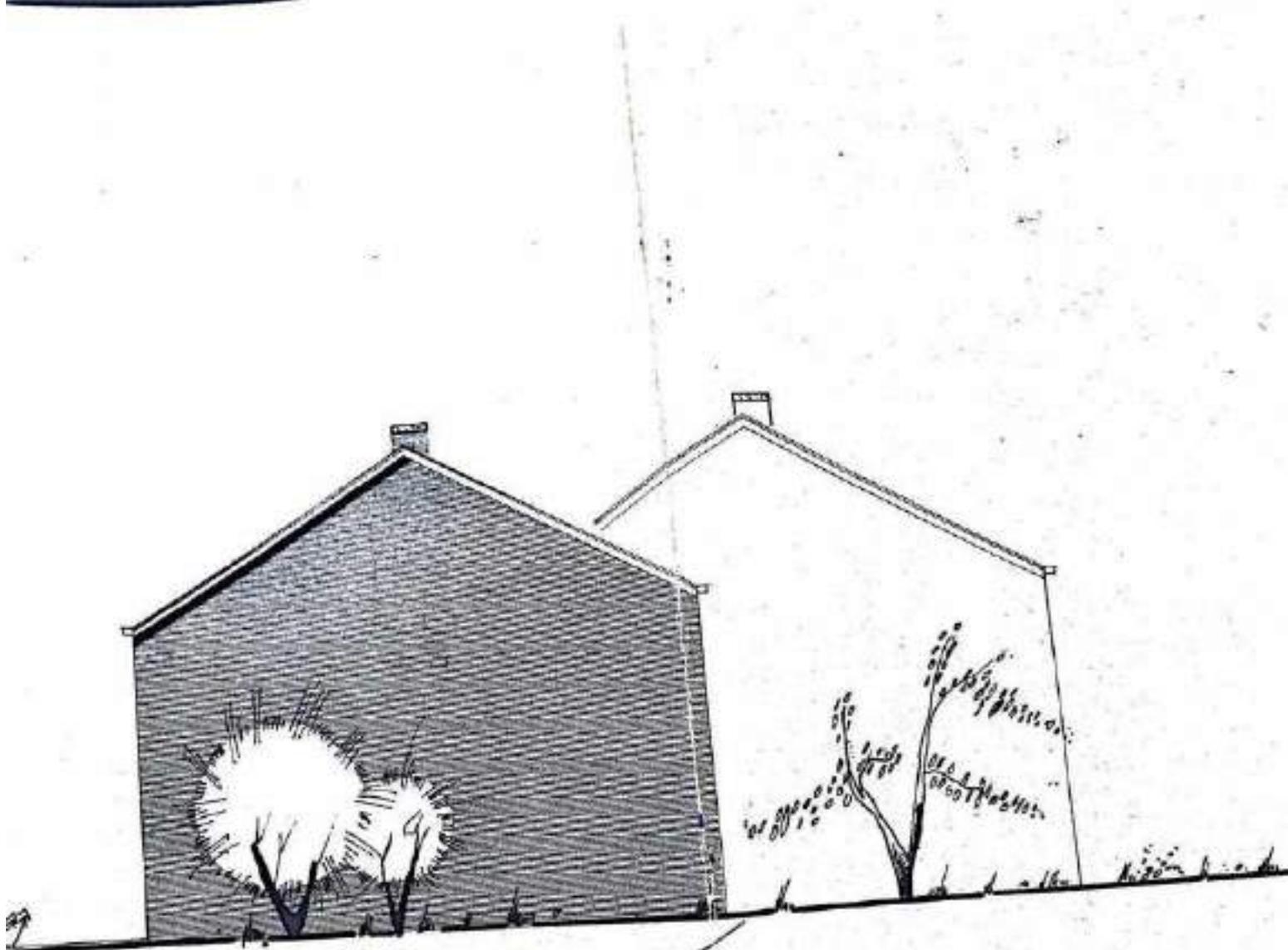


ANSICHT STRASSENFRONT



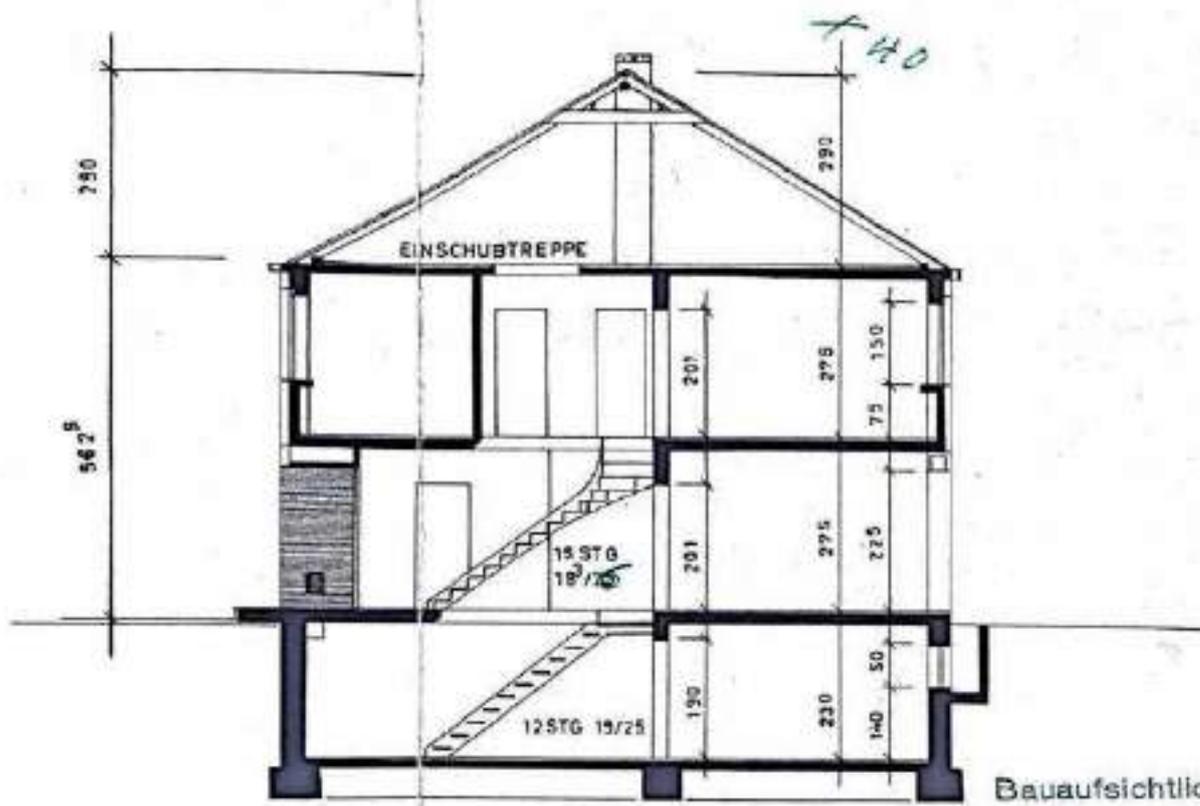


ANSICHT GARTENFRONT



GIEBELANSICHT

50  
R



SCHNITT

Bauaufsichtlich geprüft.  
 Zur Baugenehmigung vom  
 heutigen Tage gehörig.  
 Mettmann, den 24. Jan. 1966

Der Stadtdirektor  
 Bauaufsichtsamt  
 im Auftrage

*H. von Klee*  
 Technischer Angestellter

REIHENHAUSBEBAUUNG - METTMANN  
 IM METZMACHER FELD

BAUHERR: FA. HEINRICH SCHMITZ KG

2 GESCH. WOHNHAUS / M. 1:100

DÜSSELDORF, DEN 17. SEPTEMBER 1965

FR. BLUME, W. HOLTGREVE, ARCHITEKTEN BDA

ND.

REVE  
 BDA  
 R.F.  
 FR. 293

5/6





Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Sachverständigenbüro  
Esther aus dem Kahmen

Am Königshof 10  
40822 Mettmann

Amt für technischen  
Umweltschutz  
Untere Bodenschutzbehörde

Ihr Schreiben /E-Mail vom 03.04.2023  
Aktenzeichen 702 F 315 Sg  
Datum 04.04.2023

Auskunft erteilt Frau Siragusano  
Zimmer 2.046  
Tel. 02104\_99\_ 2850  
Fax 02104\_99\_ 845863  
E-Mail vera.siragusano@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

## **Ihre Bitte um Auskunft aus dem „Altlastenkataster“ Kreis Mettmann bzgl. der Fläche: Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstück 2395, August-Burberg-Straße 24, Mettmann**

Sehr geehrte Frau aus dem Kahmen,

die von Ihnen bezeichnete Fläche ist 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 schädliche Bodenbelastungen vor.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Kostenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

gez. Siragusano

### Hinweis zur EU-Datenschutz-Grundverordnung

In Bezug auf die Erhebung von personenbezogenen Daten wird auf die Information des Kreises Mettmann zu Artikel 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung, die auf der Homepage des Kreises Mettmann ([www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)) hinterlegt ist, hingewiesen. Auf Anforderung wird diese Information auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

**Dienstgebäude**  
Goethestraße 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
**Telefon** (Zentrale)  
02104\_99\_0  
**Fax** (Zentrale)  
02104\_99\_4444

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)  
**E-Mail** (Zentrale)  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto:kme@kreis-mettmann.de)

**Besuchszeit**  
8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**Straßenverkehrsamt**  
7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

**Konten**  
Kreissparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04  
SWIFT-BIC: WELADED1KSD  
Postbank Essen  
IBAN: DE 93 3601 0043 0085 2234 38  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Montag, 3. April 2023

## **Mettmann, August-Burberg-Straße 24**

---

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Tel. Hr. Schillings

- Für die Flurstücke 2395 und 2350, Gemarkung Mettmann, Flur 17, sind nach telefonischer Auskunft keine Baulasten vorhanden.

Stadtverwaltung • Postfach 10 07 63 • 40867 Mettmann

Esther aus dem Kahmen  
Am Königshof 10  
40822 Mettmann

Auskunft erteilt	Uwe Tonscheidt
Telefon	02104 / 980 - 338
Fax	02104 / 980 - 740
E-Mail	uwe.tonscheidt@mettmann.de
Ihr Zeichen	
Ihr Schreiben vom	
Mein Zeichen	3.3.2 / Tg
Datum	05.04.2023

**Betr.: Bescheinigung über gezahlte Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge**

**Bezug: Ihr Antrag vom 03.04.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird gemäß Ihres Antrags vom 03.04.2023 bescheinigt, dass für das Grundstück in **Mettmann, August-Burberg- Str. 24, Flur 17, Flurstücke 2395 u. 2350** Erschließungsbeiträge gemäß § 5 127 ff. Bau-gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I. S:2414) **nicht** zu zahlen sind. Ob zu einem späteren Zeitpunkt für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen Beiträge erhoben werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu übersehen.

Gleichzeitig wird bescheinigt, dass für das obige Grundstück ein Kanalanschlussbeitrag entrichtet wurde.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Ich bitte um Überweisung des Gebührenbeitrags in Höhe von 45,00€ unter Angabe des Kassenzzeichens **65.01790.9** innerhalb von 14-Tagen auf eines der unten ange-ggebenen Konten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



- Tonscheidt -

**Kreisstadt Mettmann**  
Neanderstraße 85  
40822 Mettmann  
T 02104 / 980 - 0  
F 02104 / 980-721  
W [www.mettmann.de](http://www.mettmann.de)

**Bankverbindungen**  
Kreissparkasse Düsseldorf  
Postbank Essen  
Deutsche Bank  
Commerzbank  
Volksbank im Berg. Land

**IBAN**  
DE92 3615 0200 0001 7098 62  
DE31 3601 0043 0009 0704 36  
DE39 3307 0090 0343 3026 00  
DE86 3004 0000 0820 0230 00  
DE03 3406 0094 0001 5074 41

**BIC**  
WELADED1KSD  
PBNKDEFF  
DEUTDEDWXXX  
CCBADEFFXXX  
VBR5DE33XXX

**Öffnungszeiten Rathaus**

Mo.-Fr. von 9.00-12.00 Uhr • Mo.-Mi. von 14.00-15.30 Uhr (ausgenommen Bürgerservice & Sozialamt) • Do. von 14.00-17.30 Uhr

## Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen



32\_360203\_5680960

Folgende Gefährdungspotenziale sind für das ausgewählte 500x500m - Planquadrat bekannt:

### Auskunft durch Bezirksregierung Arnsberg

- Bergbau**
- bergbaubedingter Tagesbruch 0
  - verlassene Tagesöffnung 0
  - oberflächennaher Bergbau nicht bekannt
  - tagesnaher Bergbau, möglich nicht bekannt

### Methanausgasung (Tagesoberfläche)

- punktuell 0
- flächenhaft nicht bekannt

### Auskunft durch Geologischer Dienst NRW

- Karst**
- Erdfall 0
  - Subrosionssenke nicht bekannt
  - Karstgebiet bekannt
- Gasaustritt (Bohrungen)**
- Gasaustritt in Bohrungen nicht bekannt
- Erdbeben**
- seismisch aktive Störung nicht bekannt
  - Erdbebengefährdung bekannt



32\_355690\_5678407

Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen  
Aktualisierungsstand: 2023-03-01

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.



# EXPOSÉ

H 1176/3 - 2-geschoss. Reihenhaus  
in Mettmann, August-Burberg-Str. 24

Kirchfeldstraße 71  
4000 Düsseldorf 1  
Telefon (0211) 313001\*

Stadt-Sparkasse Düsseldorf  
(BLZ 300 50110) 76000843  
Deutsche Bank AG Düsseldorf  
(BLZ 300 70010) 2431310

Amtsgericht Düsseldorf HRB 1820  
Geschäftsführer: W. Böllersbach

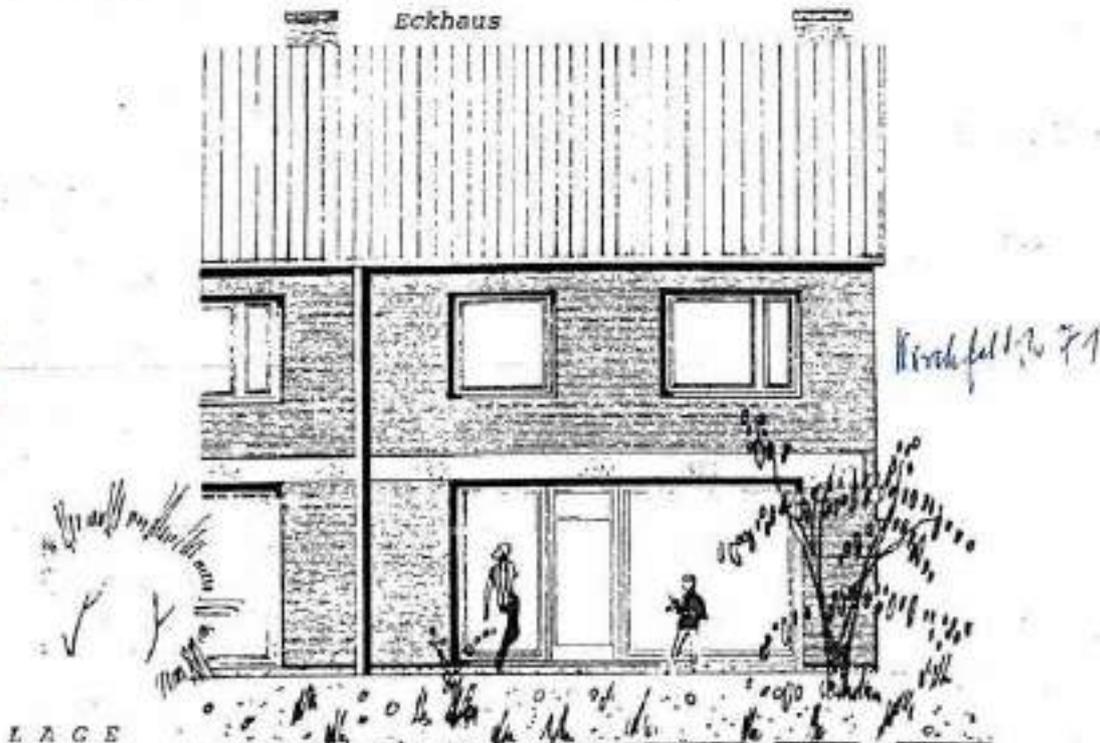
## OBJEKTDATEN

Grundbuch: Amtsgericht Mettmann, Gemarkung Mettmann,  
Flur 17, Flurstück Nr. 2395.

Erschließung: Das Anwesen ist voll erschlossen. Alle bisher  
angefallenen Erschließungskosten sind bezahlt.

Baujahr: 1966 Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>

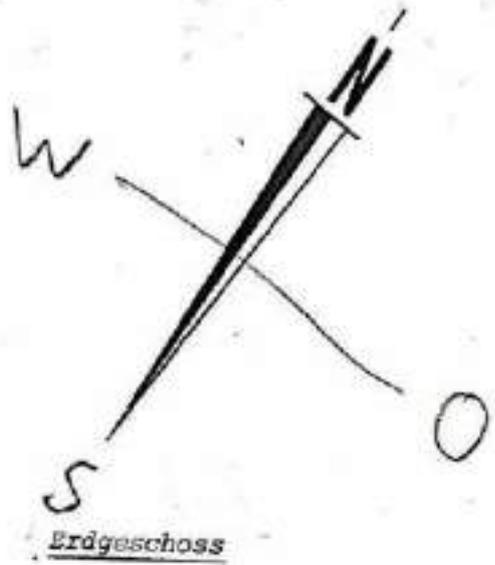
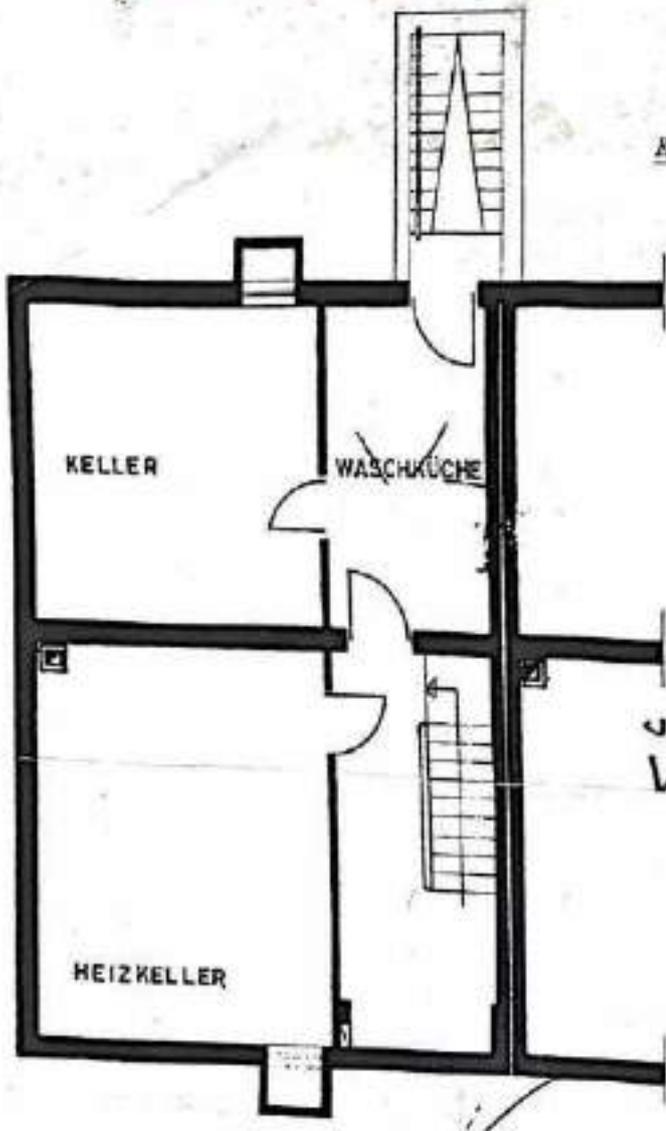
Grundstück: 356 m<sup>2</sup> Garage: + Spitzboden-Ausbau ca. 20 m<sup>2</sup>  
1



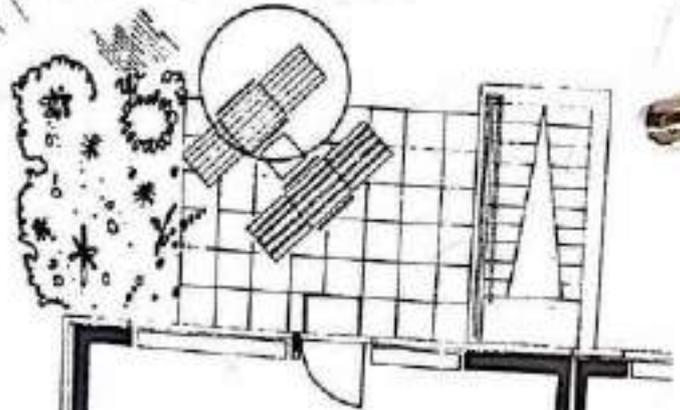
## LAGE

Dieses 2-geschoss. Einfamilienhaus liegt in landschaftlich reizvoller Lage in Mettmann. Die Stadt Düsseldorf ist durch die nahegelegene B 7 in kurzer Zeit zu erreichen. Schulen, Banken und Freizeiteinrichtungen befinden sich direkt in Mettmann. Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

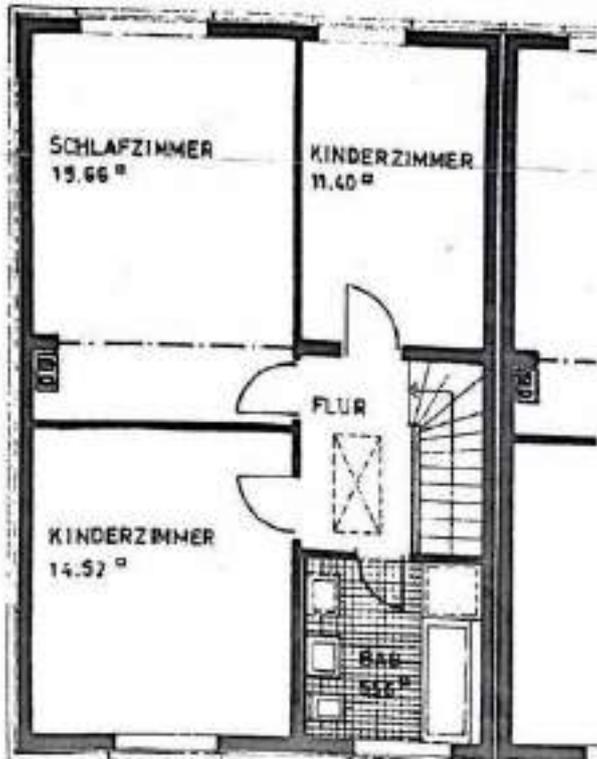
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



## KURZBAUBESCHREIBUNG

Fundamente:	Beton
Wände:	Stahlbeton
Treppen:	Kenngott-Treppe mit Holztritten
Türen:	Kunststofftüren in Stahlzargen
Fenster:	Alle Fenster aus Kiefernholz, teilw. Dreh-Kipp-Beschlag. Fenster im Erdgeschoss mit Rolläden
Fußböden:	Velours-Teppichboden
Bäder:	Einbauwanne, 2 Waschtische, 2 Handtuchhalter, 2 Kristallspiegel, Flachspülklosett, Dusche.
WC:	separat mit Flachspülklosett und Handwasch- becken.
Fliesen:	Majolika-Fliesen - Farbe blau
Heizung:	Ölbetriebene Warmwasserzentralheizung
Warmwasser:	Bad-Durchlauferhitzer, Küche Kochendwassergerät.
SONSTIGES:	großer Keller, Waschküche, Garage, Hobbyraum, plattierter Sitzplatz zum Garten, Markise, gepflegter bewachsener Garten teilw. plattiert, Veluxfenster im Dachgeschoss.
Bezug:	Nach Vereinbarung
Besichtigung:	Nur nach vorheriger Absprache mit unserer Ge- sellschaft!

## WIRTSCHAFTLICHES

<u>Kaufpreis:</u>	DM 330.000,-- <sup>inkl.</sup> Garage	<u>Eigenkapital:</u> 66.000,--
<u>Honorar:</u>	DM 9.900,--	zahlbar zuzgl. Mehr- wertsteuer bei Abschluß eines Nachweisvertrages.
<u>Nebenkosten:</u>	Notargebühren	

### Steuervorteile:

Im Rahmen der neuen gesetzlichen Bestimmungen können folgende Steuervorteile in Anspruch genommen werden:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| a) Befreiung von der Grunderwerbsteuer ) | bis DM 250.000,-- Kaufpreisteil |
| b) Abschreibung nach § 7 EStG )          |                                 |



## Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Mettmann.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Postleitzahl	40822
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	5031
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>550 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	Reihenhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

### Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 03.04.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraummalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



## Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Wesentliche Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Qualität oder Nutzung, wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Fläche.

Die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus sind erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und beziehen sich auf gebietstypische Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von in der Regel ca. 35 m.

### Preisindex

#### individueller Wohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0
2012	100,0	101,1	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	100,0
2014	102,8	108,6	104,7	114,0	112,8	107,1	107,5	104,4
2015	102,8	119,7	104,7	123,6	119,4	107,1	111,1	104,7
2016	106,6	119,8	107,5	123,6	126,1	118,3	111,1	104,7
2017	114,2	130,8	115,4	133,2	139,4	133,3	128,9	108,9
2018	118,0	138,1	115,4	145,9	146,1	137,0	132,5	108,9
2019	125,6	145,4	117,0	149,1	156,1	148,0	150,3	117,4
2020	140,8	160,0	130,3	161,8	172,7	162,9	161,0	130,6
2021	167,3	185,6	143,6	184,1	196,0	188,8	186,0	143,7
2022	190,0	200,2	161,3	203,2	215,9	207,6	207,4	161,1

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die u.a. Umrechnungsfaktoren gelten nur für regelmäßig geformte Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Grundstücks- tiefe (m)	Umrechnungs- faktor	Grundstücks- tiefe m]	Umrechnungs- faktor
40	0,94	65	0,73
45	0,88	70	0,71
50	0,84	75	0,68
55	0,80	80	0,66
60	0,76	85	0,64

**leer gemäß Ausdruck Gutachterausschuss**



## Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

## Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.