

Sachverständigenbüro  
für Immobilien

Dipl.-Kfm.  
Walther Henning



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

Schlickumer Weg 17  
40699 Erkrath

Telefon (+49) 2104 – 95 25 747

Mobil (+49) 178 - 46 65 299

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

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts  
Eigentumswohnung Nr. A IV/8 (im 3. OG) und Tiefgaragenstellplatz Nr. 164  
Niermannsweg 31, 40699 Erkrath**

## Eingangsansicht Gebäude



## Gartenansicht Gebäude



**Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wurde (gerundet) wie folgt ermittelt:**

**Wohnung:** 253.000 €

**Tiefgaragenstellplatz:** 11.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann  
Gartenstr. 7  
40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung  
der Gemeinschaft **xxx ./.** **xxx**

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 012/22

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	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	2
2	<b>Grundlagen der Wertermittlung</b>	3
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2.2	Arbeitsunterlagen .....	3
2.3	Persönliche Erstellung .....	4
2.4	Haftung .....	4
3	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck) .....	7
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung .....	7
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	7
4	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts</b> .....	8
4.1	Lage .....	8
4.2	Demographische Entwicklung .....	11
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse .....	11
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	12
4.5	Rechtliche Gegebenheiten .....	15
4.6	Gebäude und Außenanlagen .....	17
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung .....	17
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer .....	20
4.6.3	Bauschäden und Baumängel .....	20
4.6.4	Wohnfläche .....	21
5	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	22
5.1	Grundlagen .....	22
5.1.1	Wertermittlungsverfahren .....	22
5.1.2	Auswahl des Verfahrens .....	24
5.2	Bodenwert .....	25
5.3	Ertragswert .....	26
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen .....	26
5.3.2	Bestimmung der vorläufigen Ertragswerte .....	28
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	29
5.4	Vergleichswert .....	30
6	<b>Verkehrswert</b> .....	32
7	<b>Datum, Stempel, Unterschrift</b> .....	32
8	<b>Anlagen</b> .....	33

## **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 Rechtsnormen<sup>1</sup>:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### **2.2 Arbeitsunterlagen**

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

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Beglubigte Grundbuchauszüge (Blatt Nrn. 6417, 6573)	Amtsgericht Mettmann	09.06.2022
UR-Nr. 3516/1973 - Notar <a href="#">xxx</a> , Düsseldorf	Amtsgericht Mettmann	14.12.1973
UR-Nr. 2507/1976 und 1570/1977	Amtsgericht Mettmann	08.10.1976
beide Notar Dr. jur. <a href="#">xxx</a> , Pinneberg		04.07.1977
UR-Nr. 1041/2002 und 1182/2002	Amtsgericht Mettmann	05.08.2002
beide Notar Dr. <a href="#">xxx</a> , Monheim am Rhein		06.09.2002
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORISplus.NRW	2022
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORISplus.NRW	01.01.2022
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	GAA im Kreis Mettmann	10.01.2023
Grundriss, Schnitt, Genehmigungen, etc.	Stadt Erkrath	Diverses
Auskunft zur Wohnungsbindung	Stadt Erkrath	27.10.2022
Auskunft aus der Denkmalliste (E-Mail)	Stadt Erkrath	03.11.2022
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Erkrath	27.10.2022
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Erkrath	27.10.2022
Auskunft zu Kanalanschlussbeiträgen (E-Mail)	Abwasserbetrieb Erkrath	28.10.2022
Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	Stadt Erkrath	27.10.2022
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	27.10.2022
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	28.10.2022
Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des AG Mettmann	Mieter-Verein Düsseldorf	12.11.2020
FB - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung	on-geo GmbH	07.03.2023
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	07.03.2023

<sup>1</sup> Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

## 2.3 Persönliche Erstellung

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

## 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 vorgefundene Situation wird hierauf nur hingewiesen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, die angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat, die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus bestehenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen. Evtl. Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.

- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadengutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel, soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind. Er haftet nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bau teilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Baumängeln oder -schäden Kostenangaben macht, handelt es sich lediglich um allgemeine Kostenschätzungen. Eine Haftung für diese 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 sonstige Kontaminationen oder evtl. Gebäudeverunreinigungen.
- 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.

**3 Allgemeine Angaben****3.1 Gegenstand der Wertermittlung**

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung (Nr. A IV/8 des Aufteilungsplans)  
 - gelegen im 3. Obergeschoss, rechts -  
 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 164

Postalische Adresse: Niermannsweg 31  
 40699 Erkrath

Das Bewertungsobjekt ist gemäß den beglaubigten Grundbuchauszügen des Amtsgerichts Mettmann vom 09.06.2022 wie folgt im Grundbuch eingetragen:

**Blatt 6417 (Wohnungsgrundbuch)****Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart- und Lage	Größe
1	32 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Erkrath	23	222	Gebäude- und Freifläche, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 4, 4A, 4B, 6, 6B, Niermannsweg 29, 31, 33, 35, 37	24.851 m <sup>2</sup>
zu / 1	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit A IV/8 bezeichneten Wohnung, Eingang Haus A 1, 2. Wohnung rechts 3. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 97,0 qm. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum mit gleicher Bezeichnung.  Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 14.12.1973 Bezug genommen.  Siehe Anlage 8				

**Abteilung I (Eigentümer)**

Lfd. Nr.	Eigentümer
4.1	XXX
4.2	XXX  - in Errungenschaftsgemeinschaft nach polnischem Recht -

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Errichtung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Transformatorenstation nebst Kabelverlegungsrecht sowie Grundstücksbetretungsrecht - für die Stadtwerke Erkrath GmbH in Erkrath. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 04.10.1973 am 19.12.1973 ...

**Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

Keine Eintragungen.

**Blatt 6573 (Teileigentumsgrundbuch)****Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart- und Lage	Größe
1	2 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Erkrath	23	222	Gebäude- und Freifläche, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 4, 4A, 4B, 6, 6B, Niermannsweg 29, 31, 33, 35, 37	24.851 m <sup>2</sup>
zu / 1	verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 164 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.  Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 14.12.1973 Bezug genommen.  Siehe Anlage 8				.

**Abteilung I (Eigentümer)**

Lfd. Nr.	Eigentümer
4.1	XXX
4.2	XXX  - in Errungenschaftsgemeinschaft nach polnischem Recht -

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Wie Blatt 6417.

**Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

Keine Eintragungen.

---

### **3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)**

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Mettmann am 01.10.2022 beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 ZVG durch das Gericht.

Auftragsgemäß sind die Wohnung (Wohnungseigentum) und der Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) einzeln zu bewerten.

### **3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 27.10.2022 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 14.11.2022 eingeladen:

1. [XXX](#)  
[XXX](#)  
[XXX](#)  
- Antragssteller -
2. [XXX](#)  
[XXX](#)  
[XXX](#)  
- Antragsgegnerin -

Die Ortsbesichtigung zum Zweck der Bewertung fand statt am 14.11.2022 von ca. 17.00 - 18.00 Uhr. Teilnehmer waren:

1. Herr [XXX](#)
2. Herr Walther Henning (Sachverständiger).

Die Antragsgegnerin ist zu dem Termin nicht erschienen.

### **3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14.11.2022 (Tag des Ortstermins).

## 4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

### 4.1 Lage

#### Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann, in der Stadt Erkrath. Diese hat ca. 45.691 Einwohner (Stand: Jan. 2023) und ist damit die fünftgrößte Stadt des Kreises Mettmann.

Die Stadt Erkrath wird im Uhrzeigersinn durch die Städte Ratingen, Mettmann, Haan, Hilden und Düsseldorf begrenzt. Die Entfernung zur westlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 16 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Erkrath besteht aus den Stadtteilen (Alt-) Erkrath, Hochdahl und Unterfeldhaus. Das Gebäude liegt im Stadtteil Unterfeldhaus. Das Stadtteilzentrum liegt nur wenige hundert Meter entfernt.

Der Stadtteil Hochdahl liegt östlich in ca. 5 km Entfernung. Die Entfernung zum nördlich gelegenen Stadtteil Alt-Erkrath beträgt ca. 4 km.

Das Grundstück selbst liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Unterfeldhaus, zwischen der A 3 und A 46. In geringer Entfernung grenzt östlich der Düsseldorfer Stadtteil Unterbach mit dem Naherholungsgebiet Unterbacher See an. Nördlich liegt das Neandertal.

Im Übrigen wird der Stadtteil allseitig durch land- und forstwirtschaftliche Flächen begrenzt.

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

Eine Auffahrt zur A 46 liegt ca. 2 km entfernt. Über diese erreicht man unmittelbar die A 3 sowie im weiteren Verlauf u. a. die A 59 und die A 535.

Die S-Bahnhaltestelle Hochdahl (Linien S 8 - Düsseldorf - Mönchengladbach und S 68 - Langenfeld - Wuppertal) liegt in ca. 5 km Entfernung im Stadtteil Hochdahl.

Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig auf dem Niermannsweg oder der Gerhart-Hauptmann-Straße zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 20 km entfernt.

#### Mikrolage

Umgebung: Die unmittelbare Umgebung wird westlich des Niermannswegs durch Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise und südwestlich durch das Stadtteilzentrum mit Geschäften und häufig darüberliegenden Wohnungen geprägt.

Nördlich liegt ein Reitsportzentrum. Östlich grenzen Einfamilienhäuser in Attributbauweise oder als Reihenhäuser an. Südlich liegen Wohngebäude (sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser).

Das Bewertungsobjekt selbst liegt in einem Gebäude, welches Bestandteil einer Siedlungsanlage ist, die aus 3 Gebäudezeilen besteht, die um eine Grün-/Gartenfläche gruppiert sind.

**Nachbarschaft:** Das Gebäude Niermannsweg 31 liegt am Anfang der nördlichen der drei Gebäudezeilen. Es orientiert sich nördlich zu Feldflächen und südlich zu der Grün-/Gartenfläche.

**Ausstattung Straße:** Der Niermannsweg ist im Hauptzweig als zweispurige Straße mit beidseitigem Bürgersteig ausgebaut. Die Straße ist mit einer Schwarzdecke versehen. Die Bürgersteige sind gepflastert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.  
Die internen Wohnwege zu und zwischen den Gebäuden sind ebenfalls gepflastert. Die Wege sind beleuchtet.

**Parkplätze:** Die Wohnung verfügt über einen Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum stehen im Straßenrandbereich vereinzelt weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

**Infrastruktur:** Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) und einige Fachgeschäfte sind in unmittelbarer Nähe (Radius < 200 m) erreichbar. Ein größeres Warenangebot findet man in ca. 5 km Entfernung im Hochdahler Stadtteilzentrum (rund um den Hochdahler Markt) oder in ca. 7 km Entfernung in der Hildener Innenstadt.  
Ein Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig (Radius < 500 m) erreichbar. Weitere Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den anderen Erkrather Stadtteilen, vorrangig im Stadtteil Hochdahl.

**Begrünung:** Das Gebäude Niermannsweg 31 ist Bestandteil einer Siedlungsanlage, die sich um eine Grün-/Gartenanlage gruppiert. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen angelegt. Unmittelbar angrenzend beginnen Frei-/Grünflächen.

**Immissionen:** Der Niermannsweg führt im Bereich des Bewertungsobjekts nur zu wenigen weiteren Gebäuden. Das Verkehrsaufkommen ist augenscheinlich sehr gering. Das Gebäude Niermannsweg 31 liegt zudem zurückgesetzt an einem privaten Wohnweg. Relevante Verkehrsimmissionen wurden während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

---

Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand des Erkrather Stadtteils Unterfeldhaus. Die Entfernung zur Stadtteilzentrum beträgt nur wenige hundert Meter.

Die Anbindung an das lokale Straßennetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz ist relativ gut. Die Anbindung an den ÖPNV wird als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Die Einkaufsmöglichkeiten werden als durchschnittlich bis gut eingeschätzt. Das Schulangebot ist eher unterdurchschnittlich.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Siedlungsanlage, die nach Einschätzung des Sachverständigen, eine nur mäßige Attraktivität aufweist. Die Lage ist jedoch relativ ruhig und durchschnittlich bis gut durchgrünnt.

Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

## 4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung<sup>2</sup> gehört die Stadt Erkrath zum Typ "moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung". Die Bevölkerung hat in den Jahren 2011 - 2020 um ca. 0,2 % zugenommen. In der langfristigen Prognose (Zeitraum 2012 bis 2030) wird jedoch von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4,8 % ausgegangen. (Dieser liegt über dem Rückgang im Landesdurchschnitt NRW in Höhe von ca. 2,7 %.) Im gleichen Zeitraum wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 46,1 auf 48,3 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährigen in der Altersgruppe 20 - 64 Jahre) steigt in dem Zeitraum von 42,3 auf 55,6 % deutlich an. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährigen in der Altersgruppe 20 - 64 Jahre) steigt von ca. 30,1 auf 32,7 %. Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, wird von dem Sachverständigen kurz- bzw. mittelfristig kein signifikanter Rückgang der Nachfrage erwartet. Längerfristig sind jedoch Verschiebungen zwischen einzelnen Teilmärkten möglich.

## 4.3 Allgemeine Entwicklung

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses Mettmann 2022 wie folgt beschrieben werden<sup>3</sup>:

Im Bereich des Gutachterausschusses (Kreis Mettmann ohne die Städte Ratingen und Velbert) wurden im Jahr 2021 insgesamt 3.189 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 1 % gefallen. Der Geldumsatz stieg gegenläufig hierzu um ca. 5 %.

Eine Analyse der einzelnen Segmente führt, jeweils im Vorjahresvergleich, zu folgenden Feststellungen:

Bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkaufsfälle um ca. 3 % gesunken. Die Preisentwicklung ist hierbei abhängig von der Nutzungsart und der jeweiligen Gemeinden. Die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser) haben sich stark, in einzelnen Städten um 30 - 70 € / m<sup>2</sup>, erhöht. In Erkrath lag die Steigerung bei durchschnittlich 70 € / m<sup>2</sup>.

Bei den bebauten Grundstücken (alle Segmente) waren im Gebiet des Gutachterausschusses tendenziell fallende Fallzahlen (- 5,2 %) und ein leicht sinkender Geldumsatz (- 1,4 %) festzustellen.

Im Segment Wohnungs- / Teileigentum ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsgebiet um ca. 2,5 % gestiegen. Der Geldumsatz von neu errichteten Eigentumswohnungen ist um ca. 33% gestiegen. Bei den Weiterverkäufen wurde eine Steigerung des Geldumsatzes von ca. 16,6 % festgestellt.

In der Stadt Erkrath ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 11,7 % gefallen, der Geldumsatz ist gegenläufig hierzu um ca. 4,0 % gestiegen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erweist sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und der Stadt Erkrath als stabil bis prosperierend.

2 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung.

3 Aussagen hier verkürzt wiedergegeben. Im Detail wird auf den Grundstücksmarktbericht Mettmann 2022 verwiesen.

## 4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### a) Größe und Form

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft Niermannsweg 29 - 37, Gerhart-Hauptmann-Str. 2, 2 A, B, C, D, 4 A, B, 6 A, B hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 24.851 m<sup>2</sup>. Es ist unregelmäßig, aber zweckdienlich geschnitten.<sup>4</sup>

Die Ausdehnung des Grundstücks in Ost-West-Richtung beträgt ca. 185 m. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung liegt bei ca. 135 m. Das Grundstück ist augenscheinlich relativ eben.

### b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Amt für Stadtplanung, Vermessung, E-Mail vom 27.10.2022) weist der Flächennutzungsplan das Grundstück als WR (reines Wohngebiet) aus.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 B 1. Änderung. Dieser ist rechtskräftig seit dem 15.10.1973. Der Bebauungsplan weist folgende Festsetzungen auf:

Nutzungsart: WR (Reines Wohngebiet)

Nutzungsmaß: GFZ 1,1

III - X Geschosszahl:

g (geschlossene Bauweise)

FL (Flachdach) 0 - 5°

Der Bebauungsplan weist daneben weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen, z. B. Festzung zu Baugrenzen, auf.

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

### c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

Gemäß Teilungserklärung wurde die Wohnanlage in 3 Blöcken (Zeilen) errichtet. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Wohnblock A, der aus sechs aneinandergebauten drei- bis zehngeschoßigen Mehrfamilienhäusern besteht. Der Block A umfasst gemäß Teilungserklärung insgesamt 132 Wohnungen und 135 Tiefgaragenstellplätze. Auf / unter dem Grundstück wurde zudem eine Tiefgarage errichtet. Nach den vorliegenden Informationen sind alle Gebäude unterkellert.

Das Bewertungsobjekt selbst (Wohnung) liegt im 3. Obergeschoss, rechts des Gebäudes Niermannsweg 31. Eingangsseitig befinden sich der gepflasterte Hauszugang nebst vereinzelten Pflanzbereichen. Rückseitig (auf der Balkonseite der Wohnung) befinden sich Grün- / Gartenflächen und Kinderspielplätze.

Die Tiefgarage wird von dem Hauptzweig des Niermannswegs angefahren.

4 Siehe Anlage 2.

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

- Baugenehmigung vom 28.06.1973 (Bauschein-Nr. 320/72), „Errichtung einer Wohnanlage mit 132 Wohnungen (A 1 - 4 Geschosse, A 2 - 7 Geschosse, A 3 - 10 Geschosse, A 4 - 8 Geschosse, A 5 - 6 Geschosse und A 6 - 3 Geschosse“, Niermannsweg
- Nachtragsgenehmigung vom 28.01.1975 (zu Bauschein-Nr. 320/72), „veränderte Ausführung der Grundrisse“, Niermannsweg
- Teil-Schlussabnahmeschein für das Gebäude in Block A 1 - 4 Geschosse vom 10.03.1975 (zu Bauschein-Nr. 320/72)
- Baugenehmigung vom 13.12.1973 (Nr. 151/73), „Errichtung einer Tiefgarage mit 135 Einstellplätzen für Pkw“, Niermannsweg / Gerhart-Hauptmann-Straße, Erkrath

Im Rahmen der Bewertung setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass das Gebäude Niermannsweg 31 und die Tiefgarage in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen errichtet wurden. Eine materielle Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens nicht.

#### **d) Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach überschlägigen Berechnungen des Sachverständigen (abgegriffen über das Geoportal tim-online) wie folgt:

Maßzahl	Grundfläche	Geschoßfläche	Grundstücksfläche	GRZ / GFZ
Grundflächenzahl	Ca. 5.151 m <sup>2</sup>	---	24.851 m <sup>2</sup>	0,21
Geschoßflächenzahl	---	Ca. 31.116 m <sup>2</sup>		1,25

#### Hinweise

- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden die Grundflächen des Gebäudes, nicht aber die Fläche der Tiefgarage oder sonstige versiegelten Flächen berücksichtigt.
- Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wurden die Flächen in Staffelgeschossen nicht berücksichtigt, da diese vermutlich kein Vollgeschoss sind.

#### **e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation**

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün, Schreiben vom 27.10.2022) liegt das Grundstück, Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222 an zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die endgültig hergestellt ist.

Für diese Anlagen wird ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht mehr erhoben. Baumaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach dem § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslösen könnten, fallen zurzeit nicht an.

---

Es wurde folgender Hinweis gegeben: Wie aus der Presse aktuell zu entnehmen ist, sollen zukünftig Straßenbaubeiträge für die Anlieger entfallen.

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Abwasserbetrieb, E-Mail vom 28.10.2022) sind für das Grundstück, Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222 keine Kanalanschlussbeiträge mehr zu zahlen.

**f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen**

Gemäß Auskunft<sup>5</sup> (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 27.10.2022) ist das Grundstück Niermannsweg 31 in Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222 nicht im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige 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.

Im nordwestlichen Bereich des oben genannten Flurstückes sind im informellen Verzeichnis für Altablagerungen und Standorte des Kreises Mettmann, zwei unter den Nummern 35474\_6 Er und 35474\_7 Er geführte Altablagerungen verzeichnet.

Bei den Altablagerungen handelt es sich um die Verfüllung von zwei ehemaligen Teichen (1954 und 1975). Diese Flächen sind bislang nicht weiter untersucht worden, so dass keine Informationen über das verwendete Füllmaterial vorliegen, Konkrete Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vor.

---

<sup>5</sup> Siehe Anlage 6.

## 4.5 Rechtliche Gegebenheiten

### a) Dingliche Rechte

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

In Abteilung II beider Grundbücher ist jeweils unter der lfd. Nr. 1 folgende beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten eingetragen:

„Die Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen / Ruhr (Betriebsverwaltung Reisholz)\* ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, Kabel zu verlegen und diese in die Station ein- und auszuführen sowie das Grundstück zwecks Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden“

\* Das Recht wurde übertragen auf die Stadtwerke Erkrath GmbH in Erkrath.

### Bewertung

Die Belastung dient der Versorgung der Siedlungsanlage und ggf. weiterer Gebäude mit Strom. Eine wertrelevante Beeinträchtigung der baulichen Nutzung des Grundstücks wird nicht gesehen. Emissionen sind nicht bekannt. Eine Wertminderung des Bewertungsobjekts wird daher nicht berücksichtigt.

### b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Bauaufsicht, Schreiben vom 27.10.2022) sind zulasten des Grundstücks Niermannsweg 31 in Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222 keine Baulasten eingetragen.

### c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Bauaufsicht / Untere Denkmalbehörde, E-Mail vom 03.11.2022) stehen die Gebäude Niermannsweg 31 in Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222 in Erkrath nicht unter Denkmalschutz und sind nicht in der Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragen.

### d) Wohnungsbinding

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Wohnungswesen, Schreiben vom 27.10.2022) besteht für das Objekt Niermannsweg 31 in Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222 keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG).

### e) Verwaltung

WEG-Verwalter des Bewertungsobjekts ist die

XXX

XXX

XXX

Nach Auskunft der Verwaltung und dem übergebenen Wirtschaftsplan vom 05.09.2022 beträgt das monatliche Hausgeld im Wirtschaftsjahr 2023 (inkl. Heizkostenvorauszahlung und Erhaltungsrücklage) 618 €.

Dem Sachverständigen wurden von der Verwaltung keine Auskünfte erteilt, ob

- die Gemeinschaft aktiv oder passiv in Rechtsstreitigkeiten involviert ist,
- Sonderumlagen beschlossen wurden,
- Schäden am Gemeinschaftseigentum bestehen.

Im Rahmen der Bewertung setzt der Sachverständige voraus, dass von dem Gemeinschaftseigentum keine wertrelevanten Einflüsse ausgehen.

Der Sachverständige weist daraufhin, dass er vorstehend nur Auskünfte der Verwaltung wiedergibt. Vor Vermögenentscheidungen empfiehlt er diese ggf. zu kontaktieren.

### e) Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt und nicht möbliert. Nach Auskunft des Mieteigentümers anlässlich der Ortsbesichtigung bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

**4.6 Gebäude und Außenanlagen****4.6.1 Konstruktion und Ausstattung**Vorbemerkung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungs- bzw. Teileigentum. Nach § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. (Analog ist das Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.)

Nach § 1 Abs. 5 WEG ist das gemeinschaftliche Eigentum definiert als das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das Gemeinschaftseigentum beinhaltet somit alle Gebäudeteile auf dem Grundstück, so weit sie nicht Sondereigentum sind.

Die vollständige Beschreibung des Gemeinschaftseigentums würde den Rahmen des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens sprengen. Das Gebäude, die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz werden daher nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich und sinnvoll ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder Hinweisen während des Ortstermins und wurden nicht geprüft.

**Konstruktion (Gebäude)**

Fundamente:	Beton
Wände:	Beton oder Kalksandstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdachkonstruktion, n. A. mit bituminöser Abdichtung
Fassade:	Vorgehängte Fassadenplatten

**Ausstattung (Treppenhaus)**

Böden:	Betonwerkstein
Wände:	Ca. 1,40 cm hoch gefliest, darüber verputzt, gestrichen
Decken:	Verputzt, gestrichen
Türen:	Hauseingangstür als Aluminiumkonstruktion, Lichtausschnitt mit Strukturverglasung, integrierte Klingel- und Gegensprechanlage
Fenster:	Belichtung über Laubengänge
Haustreppe:	Massive Konstruktion; Boden Betonwerkstein, Treppenlauf mit Metallgeländer und Mipolam-Handlauf

**Ausstattung (Wohnung)**

Böden:	Überwiegend Laminat, tlw. Feinsteinzeug
Wände:	Raufaser, gestrichen, Bad ca. 2 m, Gäste-WC ca. 1,40 - 1,60 m hoch gefliest
Decken:	Verputzt, gestrichen
Türen:	Wohnungstür: Stahlzarge mit Holztür, außen furniert, innen lackiert Innentüren: Stahlzargen und Holztüren, lackiert
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, tlw. mit außen liegendem Fliegenschutz, Kunststoffrollläden, manuell
Sanitärausstattung:	Bad: Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC Gäste-WC: Handwaschbecken und Hänge-WC
Heizung:	Stahlblech- oder Stahlplattenheizkörper, Bad mit Handtuchheizkörper
Balkon:	Boden mit Plattenbelag, Metallgeländer mit Füllungselementen

**Technische Ausstattung**

Heizung / Warmwasser:	Heizöl / zentrale Warmwasserversorgung
Energieausweis:	Gemäß Energieausweis vom 09.08.2018 (Aussteller: IFV-Duisburg) weisen die Gebäude Niermannsweg 31 - 37 auf Grundlage des Energieverbrauchs folgende Verbrauchswerte auf: <ul style="list-style-type: none"><li>- Endenergieverbrauch 126 kWh/(m<sup>2</sup> a)</li><li>- Primärenergieverbrauch 139 kWh/(m<sup>2</sup> a)</li></ul>
Elektroinstallation:	Augenscheinlich baujahrsgerecht
Aufzug:	Fabrikat Claessen (Baujahr 1973, 600 kg oder 8 Personen)

**Kellerraum**

Boden: Estrich oder Beton; Wände: Mauerwerk oder Beton, gestrichen; Decke: Beton, gestrichen.  
Abtrennung der Abteile mit Holzlatten

**Hinweis**

**Der von dem Miteigentümer genutzte Kellerraum stimmt von der Lage nicht mit den vorliegenden Aufteilungsplänen überein!**

**Tiefgarage**

Massive Bauweise; Boden Beton bzw. Estrich; Wände Beton, tlw. gestrichen; Decke Beton, gestrichen; Zufahrt über Rampe und elektrisches Metall-Rollgittertor; Stellplätze markiert

### **Außenanlagen**

Zugangswege zu und zwischen den Gebäuden in Betonsteinpflaster; dazwischen gärtnerisch angelegte Pflanzbereiche; zwischen den Wohnzeilen mit Bäumen, Sträuchern und Rasen gärtnerisch angelegte Grün- / Gartenflächen, tlw. mit Kinderspielplätzen

### **Aufteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 92 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung. Die Aufteilung der Wohnung ist wie folgt:

Wohnraum (mit Zugang zum Balkon), Elternzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Bad und Gäste-WC.

Die Aufteilung der Wohnung ist nach Einschätzung des Sachverständigen marktgerecht. Die Größe der einzelnen Räume ist angemessen (Kinderzimmer aber sehr klein). Die Belichtung und Belüftung der Räume ist durchschnittlich (Bad und WC innenliegend, ohne natürliche Belichtung / Belüftung).

#### 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.“<sup>6</sup> 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 eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus und ein Tiefgaragenstellplatz. Nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie (SW-RL) besitzen Mehrfamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 - 80 Jahren.

Das Gebäude Niermannsweg 31 wurde gemäß Teil-Schlussabnahmeschein ca. 1975 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungstichtag ca. 47 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt somit noch ca. 33 Jahre. Für den Tiefgaragenstellplatz wird die gleiche Restnutzungsdauer angesetzt.

Nach Angaben durch den Miteigentümer anlässlich der Ortsbesichtigung fanden im Zeitablauf folgende Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung statt:

<u>Jahr (ca.)</u>	<u>Maßnahme</u>
2022	Einbau neuer Fenster mit Rollläden und Fliegenschutz
2017 / 2018	Erneuerung der Böden, Spachtelung und Anstrich der Wände; Anstrich der Türen
2017 / 2018	Erneuerung Bad und Gäste-WC inkl. Elektroinstallation

Die angeführten Modernisierungsmaßnahmen betreffen vorrangig den Innenausbau der Wohnung. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des gesamten Gebäudes erfolgt hierdurch nicht. Die Maßnahmen werden daher im Rahmen der Mietfestsetzung berücksichtigt.

#### 4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Das / die Gebäude machten zum Zeitpunkt der Ortbesichtigung äußerlich einen durchschnittlich unterhaltenen Eindruck. Wertrelevante Bauschäden oder unterlassene Instandsetzungen wurden nicht festgestellt. Die Gebäude wurden jedoch auch nicht auf solche untersucht.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu Bauschäden oder Modernisierungsmaßnahmen seitens der Hausverwaltung vor.

Die Wohnung selbst machte einen guten unterhaltenen Eindruck. (Diese wurde zwischen 2017 und 2022 umfassend modernisiert.)

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

#### 4.6.4 Wohnfläche

Dem Sachverständigen liegt die Wohnflächenberechnung zum Bauantrag vor. Dieser wurde von ihm mit dem vorliegendem Grundrissplan abgeglichen. Wesentliche Abweichungen wurden nicht festgestellt. Die Wohnfläche ergibt sich wie folgt:

<u>Raum</u>	<u>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</u>
Wohnen	22,59
Eltern	16,60
Kind 1	7,07
Kind 2	7,07
Küche	7,91
Windfang	1,96
Abstellraum	1,02
Diele	19,36
WC	1,18
Bad	4,85
Balkon (dieser abweichend mit 25 % angesetzt)	<u>2,16</u>
<b>Summe</b>	<u>91,77</u>

---

## 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.

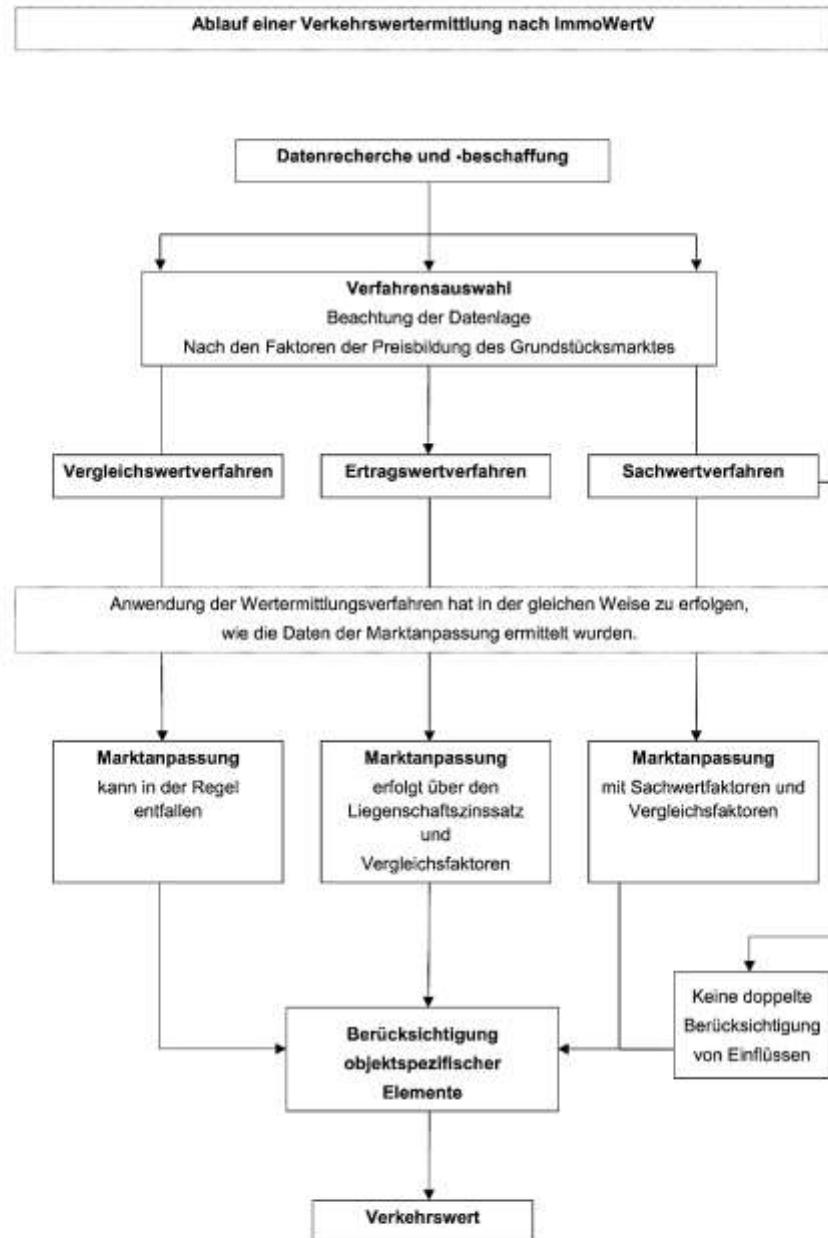
#### Sachwertverfahren

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 eine Eigentumswohnung und einen Tiefgaragenstellplatz. In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Eigentumswohnungen

- a) bei Eigennutzung üblicherweise unter der Betrachtung von Vergleichspreisen,
- b) bei Vermietungsabsicht üblicherweise unter Berücksichtigung der Erträge bzw. unter Renditeaspekten.

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht vermietet. Der Sachverständige wählt daher

#### **das Vergleichswertverfahren**

als wertbestimmendes Verfahren.

Zur Verifizierung des ermittelten Vergleichswerts bestimmt der Sachverständige parallel den Ertragswert.

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 veröffentlichten Bodenrichtwerte (indirektes Verfahren) zurück.

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:<sup>7</sup>

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Erschließungszustand*	BRW
01.01.2022	Wohnbaufläche	III - IX	Beitragsfrei	460 € / m <sup>2</sup>

\* 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 stimmt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Basiswert (BRW)	Anpassungen	Angepasste BRW	Fläche	Grundstückswert
460 € / m <sup>2</sup>	---	460 € / m <sup>2</sup>	24.851 m <sup>2</sup>	11.431.460 €

Der Bodenwertanteil der Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes ergibt sich wie folgt:

Wohnung	32 / 10.000 MEA	36.581 €
Der Bodenwertanteil der Wohnung entspricht einem Kaufpreis von ca. 400 €/m <sup>2</sup> Wfl.		
Tiefgaragenstellplatz:	2 / 10.000 MEA	2.286 €

7 Siehe Anlage 3.

### **5.3 Ertragswert**

#### **5.3.1 Ermittlungsgrundlagen**

##### **a) Rohertrag**

Das Bewertungsobjekt ist nach den vorliegenden Informationen nicht vermietet.

Nach § 31 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Der Bewertung ist daher die marktübliche Miete zugrunde zu legen. Zur Ermittlung derselben werden die nachfolgenden Quellen herangezogen:

##### **1. Mietrichtwert-Tabelle**

Die Mietrichtwert-Tabelle für den Bereichs des Amtsgerichts Mettmann (Stand: 12.11.2020) weist die nachfolgenden Mietwerte für Wohnungen, mit zentraler Beheizung und mit Bad / Dusche, aus.

Abweichend von dem Baujahr des Gebäudes wird, da die Wohnung nach 2009 umfangreich modernisiert wurde, bei Ansatz der Miete die Baujahrsklasse 2000 - 2008 herangezogen,

Baujahre	Wohnlage	Grundwert (m <sup>2</sup> Wfl.)	Mittelwert (m <sup>2</sup> Wfl.)
2000 - 2008 und ab 2009 umfangreich modernisierter Altbau	normale / mittlere	8,06 - 8,96 €	8,51 €

##### **2. F + B Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung**

Über das Forschungsinstitut F + B<sup>8</sup> wurde eine Auskunft über die nachhaltig erzielbare Miete eingeholt. Für die Stadt Erkrath wurden zum 31.12.2020 folgende Mietwerte ausgewiesen:

Wohnungsgröße:	groß (ca. 92 m <sup>2</sup> )
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	2000
Nachhaltig erzielbare Miete in mittlerer Wohnlage:	8,50 € / m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der herangezogenen Vergleichsquellen wird die marktübliche Kaltmiete auf gerundet 8,50 € / m<sup>2</sup> Wfl. geschätzt. (Mittlerer Wert der Mietrichtwert-Tabelle in mittlerer Wohnlage aufgrund von Modernisierungen.) Die Miete für einen Stellplatz wird auf monatlich 50 € / m<sup>2</sup> geschätzt.

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts ergibt sich (gerundet) wie folgt:

Gegenstand	Wohnfläche / Anz.	Mietansatz	Miete / Monat	Miete / anno
Wohnung	91,77 m <sup>2</sup>	8,50 € / m <sup>2</sup>	780 €	9.360 €
TG-Stellplatz	1	50,00 €	50 €	600 €

8 Quelle: GBS-D Grund.-Bewertungsspiegel Deutschland F + B Forschung und Beratung, Hamburg; Auskunft vom 07.03.2023.

### b) Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und seiner Gebäude laufend erforderlich sind. Dies sind nach § 32 ImmoWertV folgende Kosten:

*Verwaltungskosten* sind Kosten, die der Verwaltung des Grundstücks, der Aufsicht sowie der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit des Eigentümers und der Geschäftsführung dienen.

*Betriebskosten* sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen.

*Instandhaltungskosten* sind Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des zu grunde gelegten Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen.

*Mitausfallwagnisse* sind Kosten, die das Risiko von Ertragsminderungen durch z. B. Mietrückstände, für vorübergehenden Leerstand sowie der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung oder Räumung berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt ergeben sich in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) wie folgt:

#### a) Wohnung

Verwaltungskosten:	Wohnung (pauschal)	373 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen.	---
Instandhaltungskosten:	Wohnung: ca. 92 m <sup>2</sup> x 12,20 € / m <sup>2</sup>	1.122 €
Mitausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag (i. H. von 9.360 €)	<u>187 €</u>
Summe:	Ca. 17,95 % des Rohertrags	<u>1.682 €</u>

#### b) Tiefgaragenstellplatz

Verwaltungskosten:	Pauschal	41 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen.	---
Instandhaltungskosten:	Pauschal	92 €
Mitausfallwagnis:	4 % vom Rohertrag (i. H. von 600 €)	<u>24 €</u>
Summe:	Ca. 26,17 % des Rohertrags	<u>157 €</u>

#### c) Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) "Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden." Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage bekannter Kauffälle ermittelt, und setzt die nachhaltigen Erträge mit dem erzielten Kaufpreis in Verbindung. Er bildet insoweit einen Vergleichsfaktor und stellt somit die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Die Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt und von den Sachverständigen ggf. bezüglich des konkreten Bewertungsobjekts angepasst.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann wird für unvermietete Eigentumswohnungen im Kreis Mettmann ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ausgewiesen. Die Standardabweichung beträgt 0,9 %.

Ergänzend wurden vom Gutachterausschuss auf Grundlage der Auswertung von 81 Kauffällen nachfolgende, wertrelevante Merkmale ausgewiesen:

Miete:	$\varnothing 7,60 \text{ € / m}^2 \text{ Wfl.}$	+ / - 1,00 € / m <sup>2</sup> Wfl.
Restnutzungsdauer:	$\varnothing 41 \text{ Jahre}$	+ / - 12 Jahre
Rohertragsfaktor:	$\varnothing 26,8$	+ / - 5,2

Wesentliche Abweichungen des Bewertungsobjekts von den veröffentlichten wertrelevanten Merkmalen bestehen nicht. Der Sachverständige setzt den Liegenschaftszinssatz daher mit 1,5 % an.

### 5.3.2 Bestimmung der vorläufigen Ertragswerte

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich wie folgt:

a) Wohnung

Rohertrag:	9.360 €
Bewirtschaftungskosten:	- 1.682 €
Bodenwertverzinsung:	$36.581 \text{ €} \times 1,5 \%$ <u>- 549 €</u>
Reinertrag:	7.129 €
Rentenbarwertfaktor	RND: 33 Jahre; Liegenschaftszinssatz: 1,5 % <u>x 25,88</u>
Ertragswert der baulichen Anlage:	184.499 €
Bodenwertanteil:	<u>36.581 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:	<u>221.080 €</u>

Der vorläufige Ertragswert entspricht bei 91,77 m<sup>2</sup> Wfl. einem KP / m<sup>2</sup> von: 2.409 €

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis / Rohertrag) liegt (gerundet) bei dem ca. 23,62-fache

b) Tiefgaragenstellplatz

Rohertrag:	600 €
Bewirtschaftungskosten:	- 157 €
Bodenwertverzinsung:	$2.286 \text{ €} \times 1,5 \%$ <u>- 34 €</u>
Reinertrag:	409 €
Rentenbarwertfaktor	RND: 33 Jahre; LZ: 1,5 % <u>25,88 x</u>
Ertragswert der baulichen Anlage:	10.585 €
Bodenwertanteil:	2.286 €
Vorläufiger Ertragswert:	<u>12.871 €</u>

### 5.3.3 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 nach Einschätzung des Sachverständigen nicht vorhanden.

Die Ertragswerte ergeben sich somit abschließend wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert Wohnung:	221.080 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---
Ertragswert Wohnung (abschließend):	<u>221.080 €</u>
Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz:	12.871 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---
Ertragswert TG-Stellplatz (abschließend):	<u>12.871 €</u>

## 5.4 Vergleichswerte

### a) Wohnung

Der Sachverständige hat zur Ermittlung des Vergleichswerts der Wohnung beim Gutachterausschuss im Kreis Mettmann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Vom diesem wurden ihm insgesamt 15 Kaufpreise mitgeteilt. Hiervon stammen 14 aus der Wohnanlage Niermannsweg 29 - 37 / Gerhart-Hauptmann-Str. 2 - 6 B.

Die übrigen wertbestimmenden Parameter werden nachfolgend aufgeführt.

Kaufzeitpunkte: 20.06.2020 - 01.09.2022

Geschosslage: EG - 8. OG

Wohnfläche: 34 - 105 m<sup>2</sup> (Mittelwert ca. 85 m<sup>2</sup>)

Vermietungsstand: Mit Ausnahme einer Wohnung nicht vermietet.

Der durchschnittliche Kaufpreis aller Kaufpreise liegt vor evtl. Anpassungen bei rd. 2.387 € / m<sup>2</sup> Wfl.

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Vergleichsobjekte vom Bewertungsobjekt wurden die Vergleichspreise wie folgt angepasst:

#### 1. Allgemeine Preisentwicklung

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung (Wertverhältnisse) wurden die Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag indexiert. (Hinweis: Als Basiswert wurde iterativ der Index 2022 aus dem gleitenden Durchschnitt der letzten 5 Jahre ermittelt. Dieser betrug 237,71 %.)

#### 2. Wohnfläche

Die Wohnflächen lagen mit zwei Ausnahmen (WE Nr. 3 und 5) zwischen 70 und 105 m<sup>2</sup>. Diese scheinen hinreichend vergleichbar. Die Wohnungen Nr. 3 und 5 mit einer Wohnfläche von lediglich 34 m<sup>2</sup> wurden mangels Vergleichbarkeit vorab ausgesondert.

#### 3. Geschosslage

Bei Erdgeschosslagen erfolgte aufgrund verschiedener Nachteile (Einsehbarkeit, Einbruchgefahr) ein erhöhter Ansatz von 110 %. Im Übrigen erfolgte keine Anpassung.

#### 4. Vermietungssituation

Von den Wohnungen war lediglich die Wohnung Nr. 4 vermietet. Diese wurden mangels Vergleichbarkeit ebenfalls vorab ausgesondert.

#### 5. Weitere Anpassungen fanden nicht statt.

Abschließend wurden die angepassten Kaufpreise auf sog. Ausreißer geprüft. In diesem Zusammenhang wurden Vergleichswerte, die mehr als 30 % vom Mittelwert abwichen, oder die außerhalb der zweifachen Standardabweichung lagen, ausgesondert. Solche waren nicht vorhanden.

Auf Grundlage der Anpassungen ergab sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von 2.761 € / m<sup>2</sup> Wfl. Bei einer Wohnfläche von 91,77 m<sup>2</sup> beträgt der vorläufige Vergleichspreis somit 253.377 €.

b) Tiefgaragenstellplatz

In der Kaupreisauskunft wurden auch die Kaufpreise von 10 TG-Stellplätzen aufgeführt. Die Kaufpreise reichten im Betrachtungszeitraum 2020 - 2022 von 7.000 € - 15.000 € / Stellplatz. Der Median der Werte liegt mit 6 Kaufpreisen bei 11.000 € / Stellplatz.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Mettmann wird für Tiefgaragenstellplätze in Erkrath, die im Teileigentum, in Verbindung mit einer Wohnung verkauft werden, ein durchschnittlicher Kaufpreis von 10.000 € aufgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wird der Vergleichspreis des Tiefgaragenstellplatzes auf 11.000 € geschätzt.

Die Vergleichswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich abschließend wie folgt:

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung: 253.377 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ---

Vergleichswert Wohnung (abschließend): 253.377 €

Vorläufiger Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz: 11.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ---

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz (abschließend): 11.000 €

## 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 eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz in einer Siedlungsanlage. Eigentumswohnungen werden üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung unter Betrachtung von Vergleichspreisen erworben. Der Sachverständige hat daher das Vergleichswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

Teilweise werden Eigentumswohnungen auch zur Einkommenserzielung, unter Renditeaspekten erworben. Der Sachverständige hat daher zur Prüfung des Vergleichswerts parallel den Ertragswert bestimmt. Dieser weicht bei der Wohnung ca. 15 % von dem ermittelten Vergleichswert ab. Die Abweichung ist vor dem Hintergrund der Verfahrensunsicherheiten vertretbar.

Auftragsgemäß sind die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz einzeln zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse schätzt der Sachverständige den Verkehrswert der Bewertungsobjekte wie folgt ein:

**Wohnung: 253.000 €**

(in Worten: - zweihundertdreifünfzigtausend Euro -)

**Tiefgaragenstellplatz: 11.000 €**

(in Worten: - elftausend Euro -)

## 7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Erkrath, den 26.05.2023

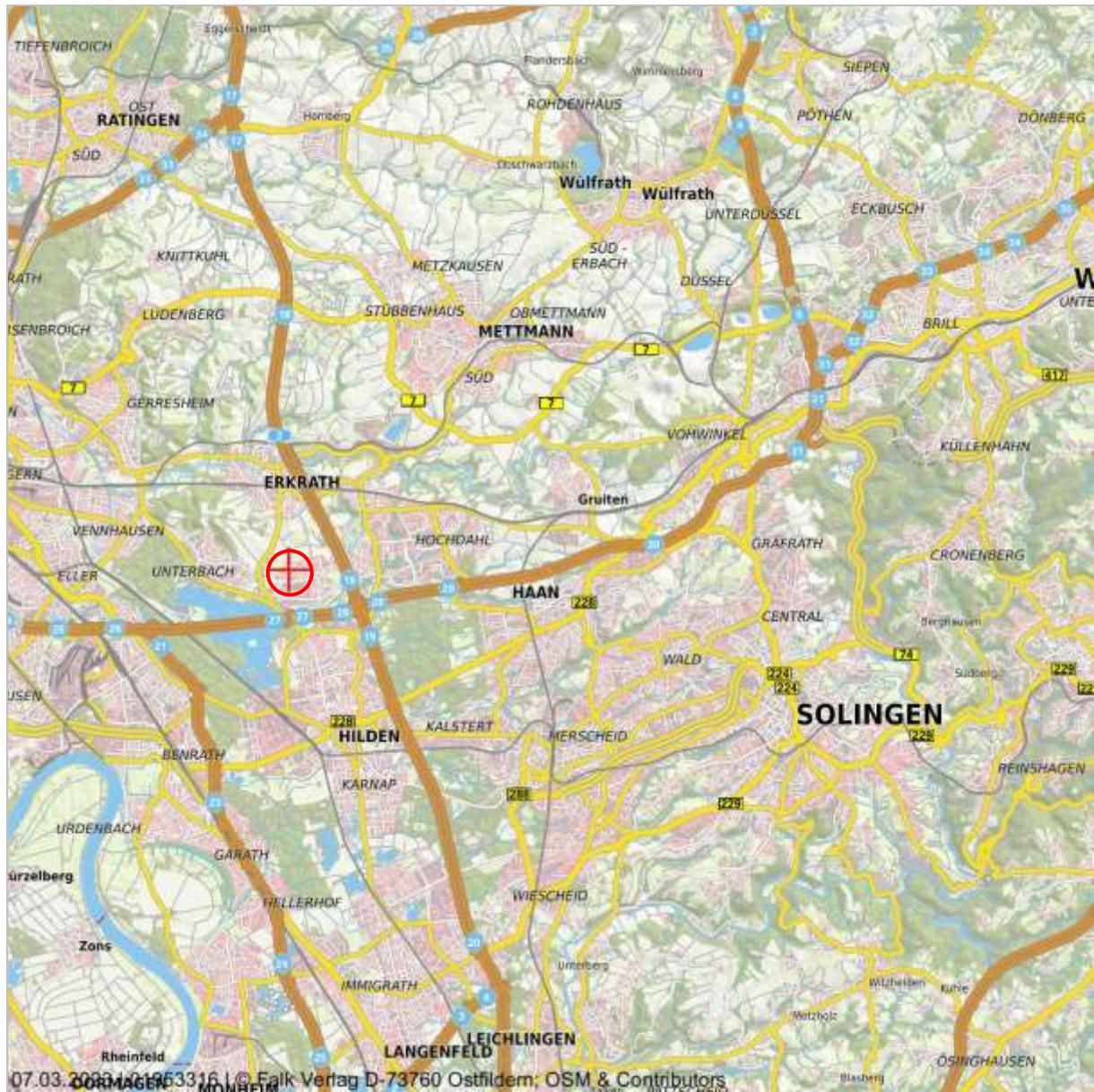


**8                  Anlagen**

- Anlage 1        Lagepläne
- Anlage 2        Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3        Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4        Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Anlage 5        Objektpläne
- Anlage 6        Wohnflächenberechnung
- Anlage 7        Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8        Auszug aus den Grundbüchern
- Anlage 9        Objektfotos

## Anlage 1 Lagepläne

### Übersichtskarte

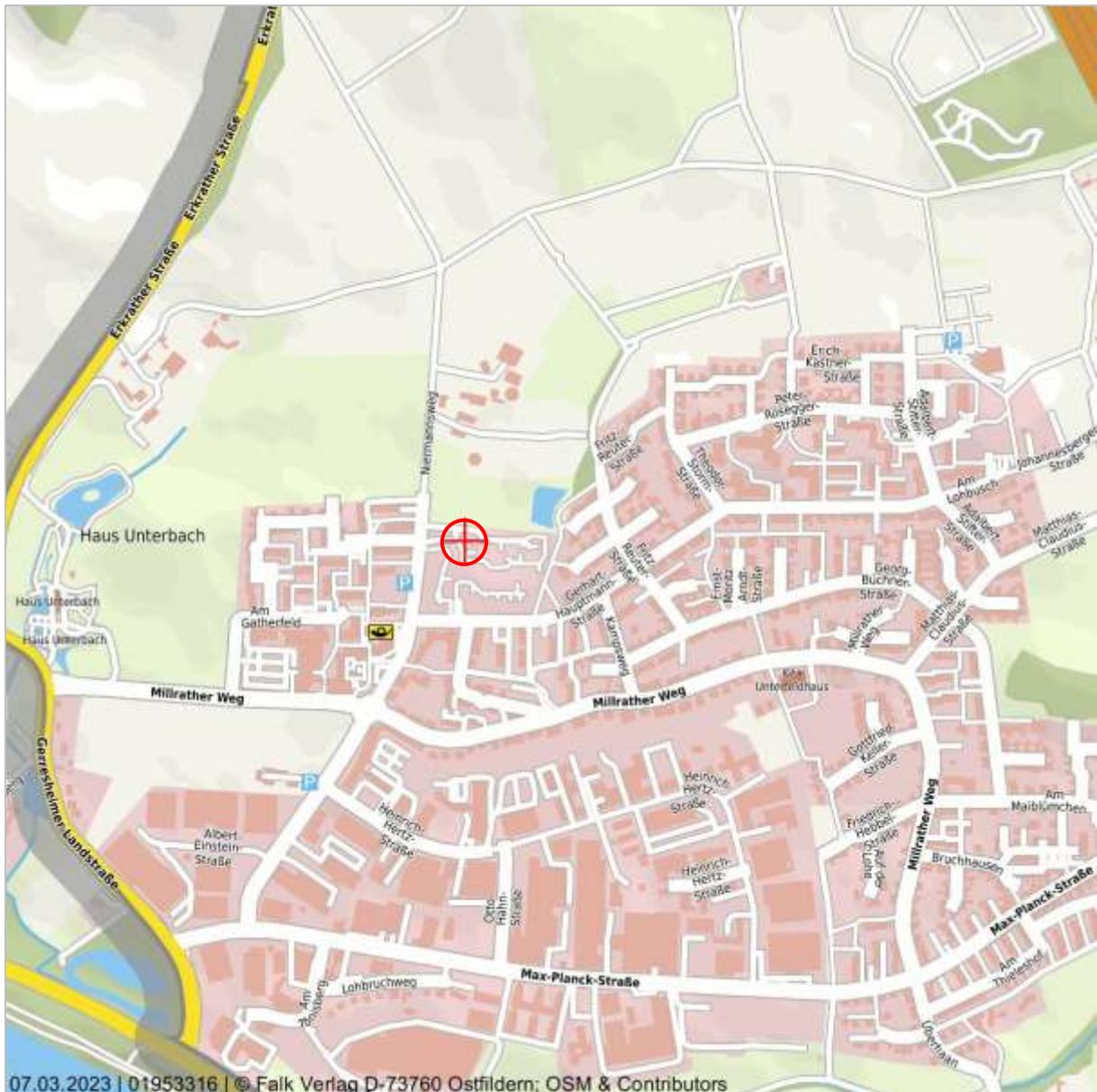


#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

## Anlage 1 Lagepläne

### Regionalkarte



#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

**Anlage 2      Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

In der Internetversion 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

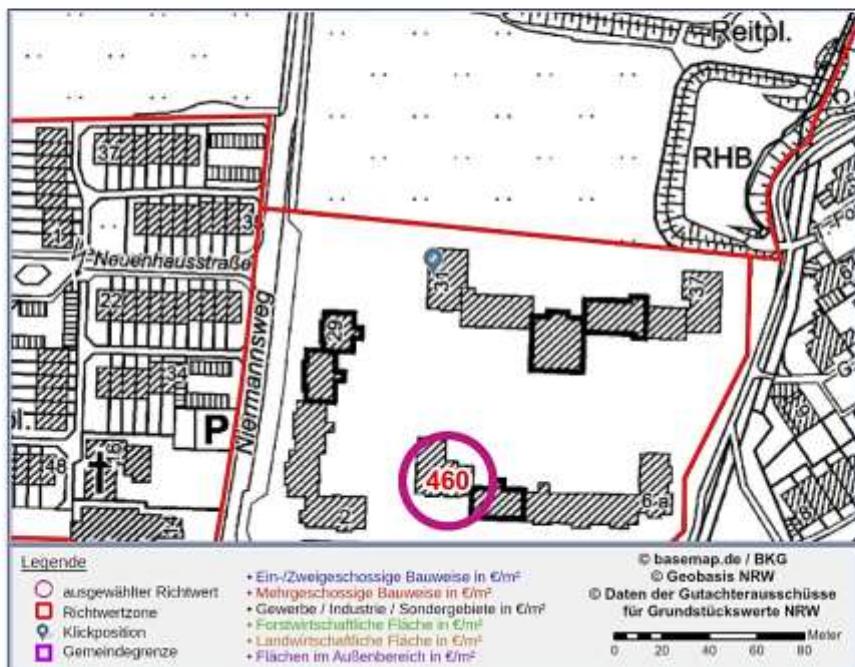


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkrath
Postleitzahl	40699
Gemarkungsname	Erkrath
Bodenrichtwertnummer	6023
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>460 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabeberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-IX

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Inkl. Anpassung

BASISWERTE									
Kaufobjekt-Nr.	Strasse	Vorlagezeitraum	Basisjahr [jahr]	Kaufpreis	Normative Kaufpreis / Kaufpreis i. J.	Wertbericht / Kaufpreis i. J.	Veränderung	Stabsbuch	Anpassung
1	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/10	19/12	225.000,- €	225.000,- €	225.000,- €	0	3	3
2	Reuterstrasse	2012/10	19/12	1.170.340,- €	1.108,- €	890,- €	-3%	3	3
3	Friedrichstrasse	2012/10	19/12	68.000,- €	68.000,- €	64,- €	-6%	3	3
4	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/10	19/12	119.000,- €	2.300,- €	64,- €	-1%	3	3
5	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/10	19/12	68.000,- €	68.000,- €	64,- €	-1%	3	3
6	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/10	19/12	254.200,- €	1.912,- €	24,- €	-1%	3	3
7	Friedrichstrasse	2012/10	19/12	250.000,- €	2.542,- €	160,- €	-1%	3	3
8	Friedrichstrasse	2012/11	19/12	261.000,- €	2.550,- €	100,- €	-1%	4	4
9	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/11	19/12	210.000,- €	2.050,- €	79,- €	-1%	4	4
10	Reuterstrasse	2012/11	19/12	280.392,- €	2.682,- €	920,- €	+3%	5	5
11	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/11	19/12	151.000,- €	1.981,- €	78,- €	-1%	5	5
12	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/12	19/12	304.000,- €	2.000,- €	102,- €	-1%	6	6
13	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/12	19/12	164.000,- €	2.343,- €	70,- €	-1%	6	6
14	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/12	19/12	109.000,- €	2.104,- €	61,- €	-1%	6	6
15	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/12	19/12	281.000,- €	2.070,- €	920,- €	+3%	6	6
				276.000,- €	2.050,- €	900,- €	+3%	6	6

Durchmischten:

2.267,- €

882

## ANPASSUNG DER WERTE

Kaufobjekt-Nr.	Strasse	Vorlagezeitraum	Werte	Anpassung	Kaufobjekt-Nr.	Strasse	Werte	Anpassung	Wertbericht	Anpassung	Bruttoverkauf	Anpassung
1	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/0	182.300,- €	+10.47%	19/12	192,-	2.250,-	+15%	100,-	-10%	3	+10%
2	Reuterstrasse	2012/0	180.800,- €	+10.47%	19/12	190,-	1.938,-	+8%	80,-	-10%	1.160,-	-10%
3	Friedrichstrasse	2012/0	180.800,- €	+10.47%	19/12	190,-	2.000,-	+15%	120,-	-10%	1.120,-	-10%
4	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/0	180.800,- €	+10.47%	19/12	190,-	1.972,-	+15%	80,-	-10%	1.100,-	-10%
5	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/0	180.800,- €	+10.47%	19/12	190,-	2.000,-	+15%	120,-	-10%	1.120,-	-10%
6	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/0	180.800,- €	+10.47%	19/12	190,-	1.972,-	+15%	80,-	-10%	1.100,-	-10%
7	Friedrichstrasse	2012/0	180.800,- €	+10.47%	19/12	190,-	2.542,-	+15%	100,-	-10%	1.120,-	-10%
8	Friedrichstrasse	2012/1	311.000,- €	+11.17%	19/12	190,-	2.505,-	+15%	120,-	-10%	1.120,-	-10%
9	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/1	212.000,- €	+11.17%	19/12	190,-	2.056,-	+15%	70,-	-10%	1.100,-	-10%
10	Reuterstrasse	2012/1	212.000,- €	+11.17%	19/12	190,-	2.090,-	+15%	120,-	-10%	1.120,-	-10%
11	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/1	180.000,- €	+10.47%	19/12	190,-	1.947,-	+15%	70,-	-10%	1.100,-	-10%
12	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/1	180.000,- €	+10.47%	19/12	190,-	1.989,-	+15%	100,-	-10%	1.120,-	-10%
13	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/1	180.000,- €	+10.47%	19/12	190,-	1.947,-	+15%	70,-	-10%	1.100,-	-10%
14	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/1	180.000,- €	+10.47%	19/12	190,-	2.078,-	+15%	120,-	-10%	1.120,-	-10%
15	Gehlert-Hausmann-Strasse	2012/1	180.000,- €	+10.47%	19/12	190,-	2.050,-	+15%	100,-	-10%	1.120,-	-10%

Haus 2012 (gezahlt, vorpoliert)

2012/1	212.700,-	111.20%	420,- €
2012/0	180.800,-	112.40%	3.960,- €
2012/0	180.800,-	112.20%	3.940,- €
2012/1	151.200,-	111.20%	3.840,- €
2012/1	141.000,-	114.80%	3.840,- €
2012/0	132.700,-	111.20%	3.640,- €

Mittelwert

Mittelwert (nach Auslastung Adressaten)

+ 0,14%NW

778,- €

- 0,17%NW

776,- €

+ 0,14%NW

1.061,- €

3.543,- €

- 0,17%NW

3.526,- €

3.500,- €

2.791,- €

ANPASSUNG DER WERTE									

Mittelwert (nach Adressaten)	- 0,17%	420,- €
	30%	- 45%

2. neue Bewertungserhöhung	778,- €
----------------------------	---------

- 0,17%NW	- 276,- €
-----------	-----------

+ 0,14%NW	776,- €
-----------	---------

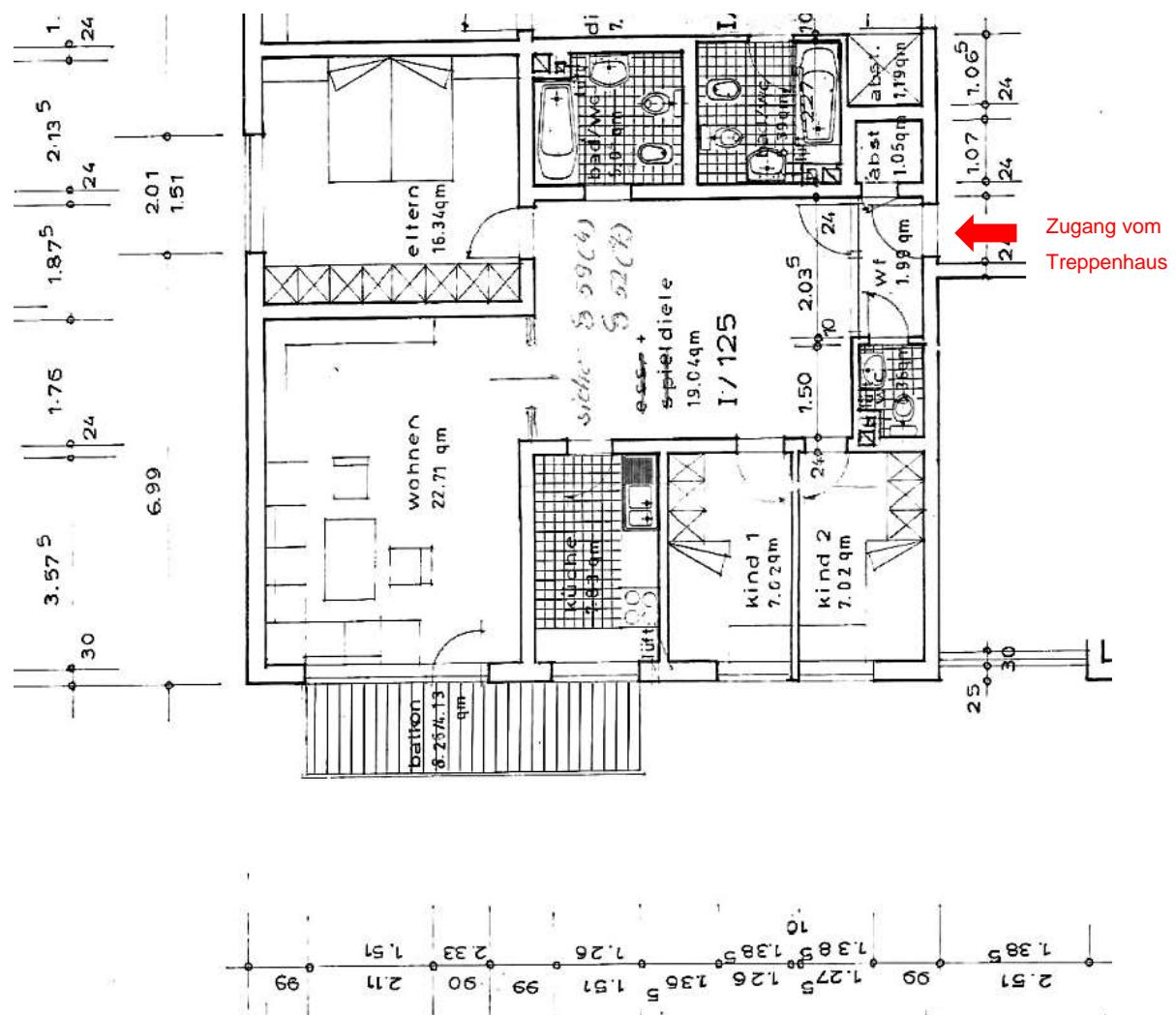
+ 0,14%NW	1.061,- €
-----------	-----------

+ 0,14%NW	3.543,- €
-----------	-----------

+ 0,14%NW	3.526,- €
-----------	-----------

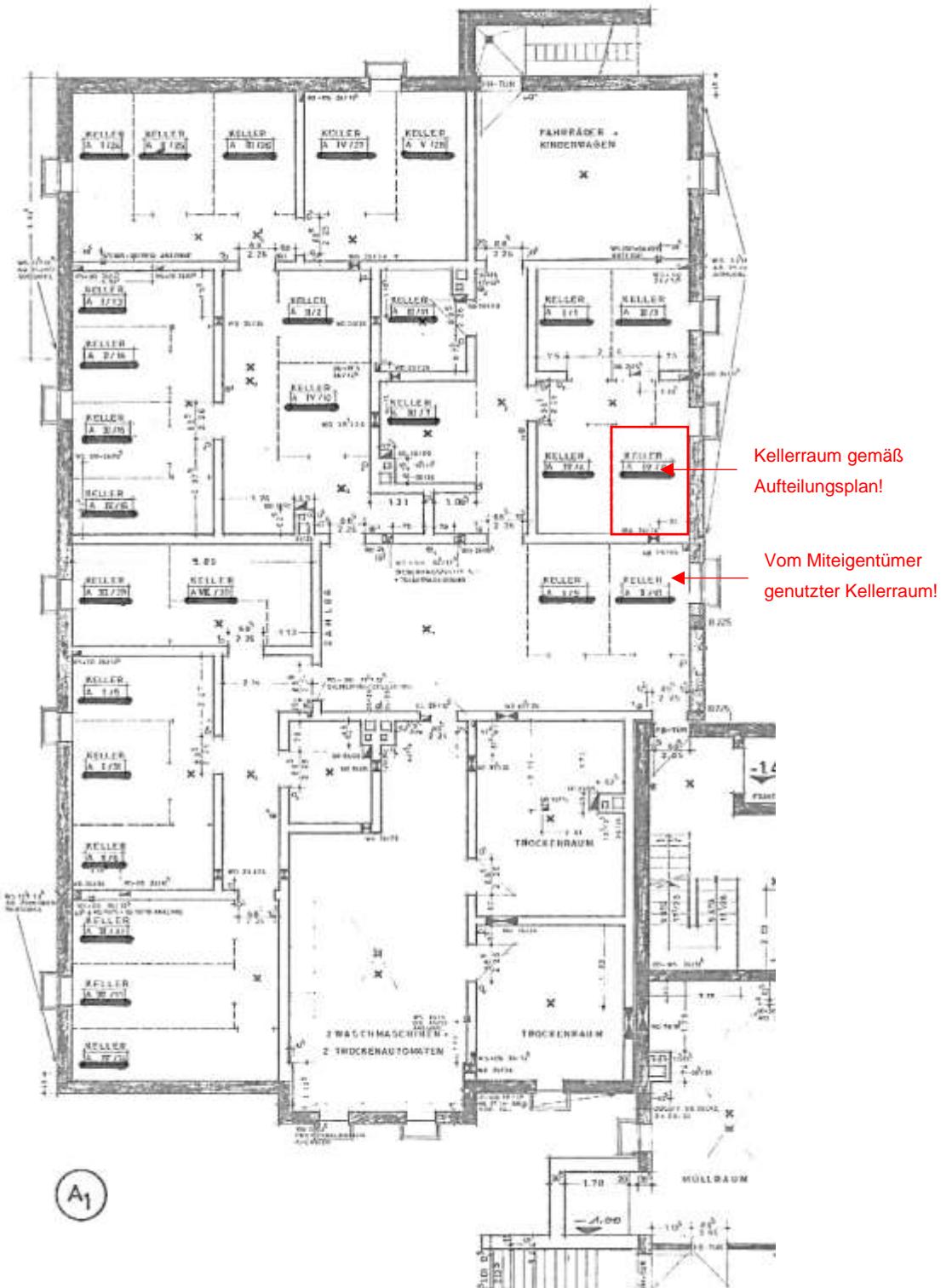
## Anlage 5 Objektpläne

### Grundriss Wohnung



## Anlage 5 Objektpläne

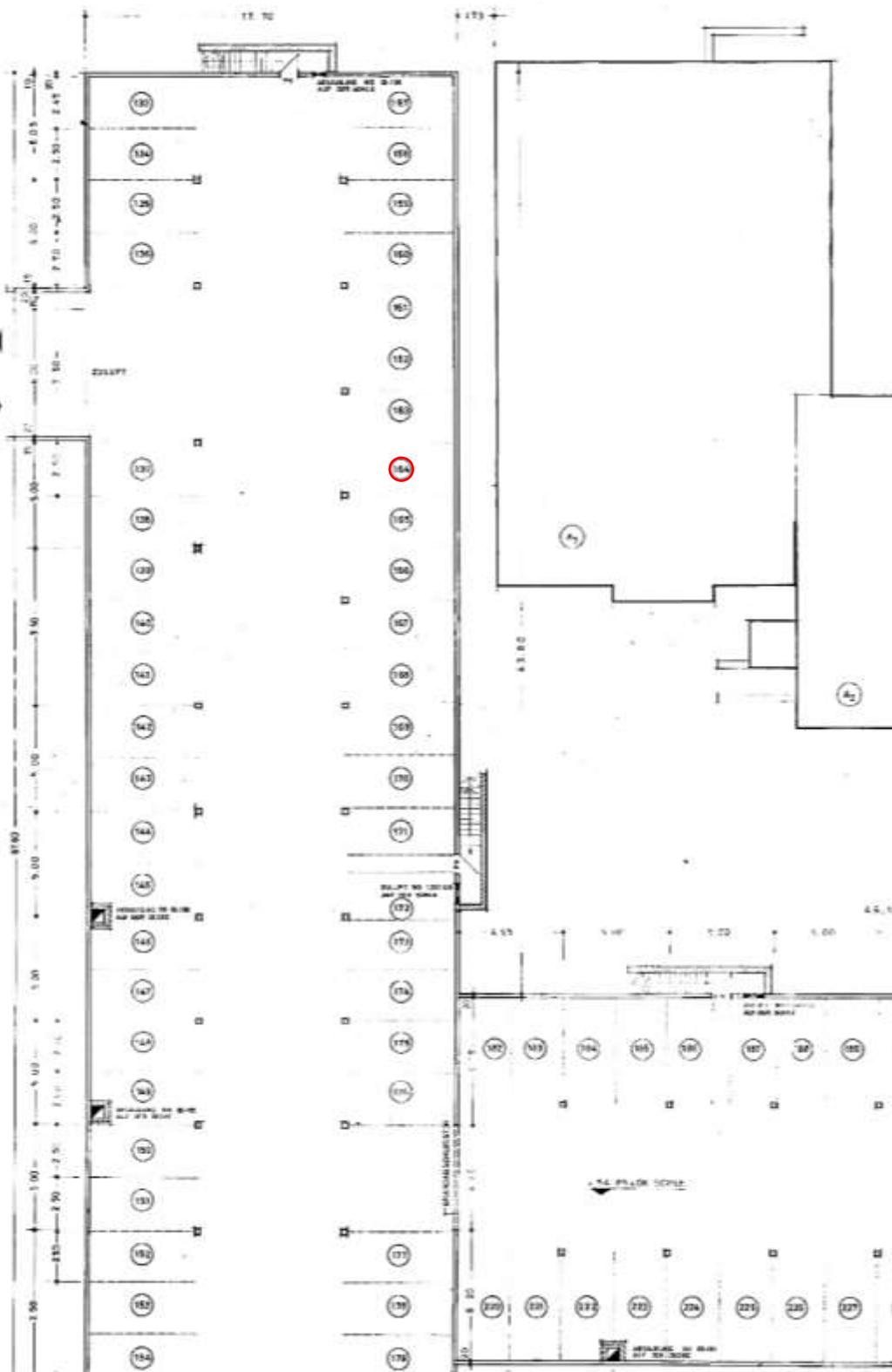
## Lageplan Kellergeschoß



Der anlässlich der Ortsbesichtigung von dem Miteigentümer gezeigte Kellerraum entspricht nicht dem Aufteilungsplan!

## Anlage 5 Objektpläne

Lageplan Tiefgarage (mit Stellplatz Nr. 164)



**Anlage 6 Wohnflächenberechnung**  
 zum Bauantrag

Betreib: Bauaufsichtamt Neuburg-Umsoh - Anbau Bauherr: b.b.v. Quickborn		Bauvorhaben: Wohnanlage Bezirk: Erkrath-Unterbach				
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962						
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsdiagramm siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küche Ausschl. %	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gesamtfl. über Wirkfl. R. qm
	Wohnung A1 T-IV/125-128					
1	<u>Wohnen</u> $5,54^5 \times 4,17 + 1,73 \times 0,27$	1	22,59			
2	<u>Eltern</u> $3,98 \times 4,17$	1	16,60			
3	<u>Kind 1</u> $3,54^5 \times 1,99^5$	1	7,07			
4	<u>Kind 2</u> $3,54^5 \times 1,99^5$	1	7,07			
5	<u>Ess- und Spielfläche</u> $3,60^5 \times 5,37$	1	19,36			
6	<u>Küche</u> $3,54^5 \times 2,23$	1		7,91		
7	<u>Windfang</u> $2,00^5 \times 0,98$				1,96	
8	<u>Abstellraum</u> $1,04 \times 0,98$				1,02	
9	<u>WC</u> $1,44 \times 0,95 + 0,50 \times 0,37^5$				1,18	
10	<u>Bad</u> $2,45 \times 2,07^5 + 0,62^5 \times 0,37^5$				4,85	
11	<u>Balkon</u> $1/2 \times 5,75 \times 1,50$				4,31	
		6	73,69	7,91	13,32	
	Wohnfläche gesamt		94,92 qm			

Quickborn, den 12. Oktober 1972  
 VfV 429 PWEA Kiel 8 m man

SIEGBERT HARTMANN  
Der Planverfasser  
 ARCHITEKT UFA  
 4006 ERKRATH-UNTERBACH

## Anlage 7      Auskunft aus dem Altlastenkataster



Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Landrat

Amt für technischen  
Umweltschutz

Untere Bodenschutzbehörde

Ihr Schreiben /E-Mail vom 27.10.22  
 Aktenzeichen 702\_E 315 Sg  
 Datum 27.10.2022

Auskunftsstelle 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  
Anfrage das Aktenzeichen an.

**Ihre Bitte um Auskunft aus dem „Altlastenkataster“ Kreis Mettmann bzgl. der Fläche:  
 Gemarkung Erkrath, Flur 23, Flurstück 222, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 2 A - D, 4, 4A,  
 4B, 6, 6A, 6B./ Niermannsweg 31, 33, 35, 37, 29, Erkrath**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Im nordwestlichen Bereich des oben genannten Flurstückes sind im informellen Verzeichnis für Ablagerungen und Standorte des Kreises Mettmann, zwei unter den Nummern 35474\_6 Er und 35474\_7 Er geführte Altabslagerungen verzeichnet (siehe Anlage).

Bei den Altabslagerungen handelt es sich um die Verfüllung von zwei ehemaligen Teiche (1954 und 1975 Jahren). Diese Flächen sind bislang nicht weiter untersucht worden, so dass keine Informationen über das verwendete Füllmaterial vorliegen. Konkrete Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vor.

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

Mit freundlichem Gruß  
 Im Auftrag

gez. Siragusano

**Anlagen:**      - Lageplan „Altlastenkataster“  
                   - Auszug aus dem informellen Verzeichnis für Ablagerungen und Standorte

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

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

## Anlage 7 Auskunft aus dem Altlastenkataster

### Auszug aus dem Altlastenkataster



#### Legende

- [diagonal lines] Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
- [yellow] Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
- [pink] Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
- [white] Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
- [red] Klasse 5 Altlast
- [dark red] Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
- [green] Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
- [light green] Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
- [pink] Betriebene Deponien, Verfüllungen



Vera Siragusano  
Kreis Mettmann Umweltamt  
Tel.: 02104/99-2850  
E-mail: vera.siragusano@kreis-mettmann.de

## Anlage 7 Auskunft aus dem Altlastenkataster

### Auszug aus dem informellen Verzeichnis für Ablagerungen und Standorte



#### Legende

- <alle anderen Werte>
- Altstandort\_Luftbild
- Altstandort\_Aktenrecherche
- Aufschüttung
- betriebsbedingte\_Altablagerung
- Lagerplatz
- unsystem: Ablagerung
- Verfüllung



Vera Siragusano  
Kreis Mettmann Umweltamt  
Tel.: 02104/99-2850  
E-mail: vera.siragusano@kreis-mettmann.de

## Anlage 8 Auszug aus den Grundbüchern

Bestandsverzeichnis Blatt Nr. 6417

Amtsgericht Mettmann      Grundbuch von Erkrath

Blatt 6417

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung Vermessungsbezirk	Karte Flur a	Flurstück b	Liegens- chaftsbuch c/d	Wirtschaftart und Lage e	ha	a	qm	ha	a	qm	ha
1	2												
zu/1	Erkrath	Die Flurstücke 61 und 63 sind fortgeschrieben in:  Erkrath	23	222		Hof- und Gebäudefläche, Niermannsweg 31, 33, 35, 37	2	48	51	2	2	1	1
		Von dem in Blatt 6484 verzeichneten Miteigentumsanteil ist ein Miteigentumsanteil von 3077/10.000 mit den jeweiligen durch Unterteilung entstandenen Anteilen übertragen nach Erkrath Blatt 8501 bis mit 8657. Das Miteigentum ist daher zusätzlich durch die Einräumung der zu den anderen, durch Unterteilung entstandenen, Miteigentumsanteilen, eingetragen in Erkrath Blatt 8501 bis 8657, gehörenden Sondereigentumsrechte beschwärkt. Unter Bezug auf die Bewilligungen vom 14. Dezember 1973 und 8. Oktober 1976 eingetragen am 20. Januar 1977.											
		Von dem in Blatt 6484 verzeichneten 3103/10.000 Miteigentumsanteil ist ein Miteigentumsanteil von 3077/10.000 mit den jeweiligen durch Unterteilung entstandenen Anteilen übertragen nach Erkrath Blatt 9301 bis mit 9421. Das Miteigentum ist daher zusätzlich durch die Einräumung der zu den anderen, durch Unterteilung entstandenen, Miteigentumsanteilen, eingetragen in Erkrath Blatt 9301 bis mit 9421, gehörenden Sondereigentumsrechte beschwärkt. Unter Bezug auf die Bewilligungen vom 14. Dezember 1973, 8. Oktober 1976 und 4. Juli 1977 eingetragen am 11. August 1977.											
zu/1													

## **Anlage 8 Auszug aus den Grundbüchern**

Bestandsverzeichnis Blatt Nr. 6417

Bestandsverzeichnis						
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Gemarkung (Vermessungsbezug)	Karte Flurstück b	Wirtschaftart und Lage c/d	Größe ha	Größe qm
a	b	c	d	e	f	g
zu 1	2	Der Inhalt und Gegenstand des Blättern 8585 und 8586 verzeichneten Sonder-eigentums sind nach Aufhebung des Sonder-eigentums an den Tiefgaragenplätzen Nrn. T 85 und T 86 - unter Aufhebung der Beschränkung des hier eingetragenen Mit-eigentumsanteiles -, übertragen nach Erkrath Blatt 8574. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Dezember 1977 eingetragen am 17. März 1978.		Sonder-eigentums ist geändert. Die in den Blättern 8585 und 8586 verzeichneten Mit-eigentumsanteile sind nach Aufhebung des Sonder-eigentums an den Tiefgaragenplätzen Nrn. T 85 und T 86 - unter Aufhebung der Beschränkung des hier eingetragenen Mit-eigentumsanteiles -, übertragen nach Erkrath Blatt 8574. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Dezember 1977 eingetragen am 17. März 1978.	3	4
zu 1		die Bestandsangaben zum Flurstück 222 sind fortgeschrieben in:				
		Erkrath	23	222 Gebäude- und Freifläche, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 4, 4A, 4B, 6, 6A, 6B, 2d Niermannsweg 31, 33, 35, 37, 29	2	48 51
zu 1		Der Inhalt des Sonder-eigentums ist hinsichtlich Bildung von kleinen Eigentümergemeinschaften und Beschlusssfassung geändert. Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben. Bezug: Bewilligungen vom 05.08.2002 (UR-Nr. 1041/2002, Notar Dr. Georg Goost, Monheim am Rhein) und 06.09.2002 (UR-Nr. 1182/2002, Notar Dr. Georg Goost, Monheim am Rhein). Eingetragen am 26.11.2014.				
		Köhler				

## **Anlage 8 Auszug aus den Grundbüchern**

Bestandsverzeichnis Blatt Nr. 6573

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung Vermessungsbezeichn.	Karte Flur b	Flurstück cld	Liegen- schaftsbuch e	Wirtschaftsart und Lage f	ha	a	cm	
1	2	Die Flurstücke Erkrath-Hauptmann-Str. 2, 2A, 2B, 2C, 4, 4A, Niermannsweg 31, 33, 35, 37, 29 13, 6, 6A, 6B, 2 d	61 und 63 sind fortgeschrieben in: 23 Hof- und Gebäudefläche.	222	cld	e		4		
zu/1		Von dem in Blatt 6484 verzeichneten Miteigentumsanteil ist ein Miteigentumsanteil von 3077/10.000 mit den jeweiligen durch Unterteilung entstandenen Anteilen übertragen nach Erkrath Blatt 8501 bis mit 8657. Das Miteigentum ist daher zusätzlich durch die Einräumung der zu den anderen, durch Unterteilung entstandenen, Miteigentumsanteilen, eingetragen in Erkrath Blatt 8501 bis 8657, geborenden Sonder-eigentumsrechte beschränkt. Unter Bezug auf die Bewilligungen vom 14. Dezember 1973 und 8. Oktober 1976 eingetragen am 20. Januar 1977.				2	48	51	5	
		Von dem in Blatt 6484 verzeichneten 3103/10.000 Miteigentumsanteil ist ein Miteigentumsanteil von 3077/10.000 mit den jeweiligen durch Unterteilung entstandenen Anteilen übertragen nach Erkrath Blatt 9301 bis mit 9421. Das Miteigentum ist daher zusätzlich durch die Einräumung der zu den anderen, durch Unterteilung entstandenen, Miteigentumsanteilen, eingetragen in Erkrath Blatt 9301 bis mit 9421, gehörenden Sonder-eigentumsrechte beschränkt. Unter Bezug auf die Bewilligungen vom 14. Dezember 1973, 8. Oktober 1976 und 4. Juli 1977 eingetragen am 11. August 1977.				1	2	2	8	

## **Anlage 8 Auszug aus den Grundbüchern**

Bestandsverzeichnis Blatt Nr. 6573

Amtsgericht Mettmann		Grundbuch von Erkrath		Blatt 6573		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laurierende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkungs- bezeichn. (Vermessungs- bezeichn.)	Karte a	Flurstück b	Liegen- schaftsbuch c/d	Wirtschaft und Lage e	ha	a
1	2	zu 1	Der Inhalt und Gegenstand des Sonderertrags ist geändert. Die in den Blättern 8585 und 8586 verzeichneten Mitteigentumsanteile sind nach Aufhebung des Sonderertrags an den Tiefgaragenplätzen Nr. T 85 und T 86 - unter Aufhebung der Beschränkung des hier eingetragenen Mitteigentumsanteiles -, übertragen nach Erkrath Blatt 8574. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. Dezember 1977 eingetragen am 17. März 1978.	3			4	
		zu 1	Der Inhalt des Sonderertrags ist hinsichtlich Bildung von kleinen Eigentümergemeinschaften und Beschlusssfassung geändert. Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben. Bezug: Bewilligungen vom 05.08.2002 (UR-Nr. 1041/2002, Notar Dr. Georg Goost, Monheim am Rhein) und 06.09.2002 (UR-Nr. 1182/2002, Notar Dr. Georg Goost, Monheim am Rhein). Eingetragen am 26.11.2014. Köhler					

---

**Anlage 9      Objektfotos**

Eingangsansicht Gebäude



Giebelansicht Gebäude



---

**Anlage 9      Objektfotos**

Gartenansicht Gebäude (1)



Gartenansicht Gebäude (2)

