

Sachverständigenbüro  
für Immobilien

Dipl.-Kfm.  
Walther Henning

Schlickumer Weg 17  
40699 Erkrath



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

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747

Telefax (+49) 2104 - 25 37 593

Mobil (+49) 178 - 46 65 299

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

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts  
Eigentumswohnung (Nr. 37) in einem Wohn- / Geschäftshaus  
Schildsheider Str. 63, 40699 Erkrath**

Eingangsansicht Gebäude



Rückansicht Gebäude



**Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit (gerundet) 142.000 € ermittelt.**

Auftraggeber:                      Amtsgericht Mettmann  
    Gartenstraße 7  
    40822 Mettmann

Verfahren:                              Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft  
    [xxx](#) und [xxx](#)

Aktenzeichen des Gerichts:      005 K 025/23

**Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte und anonymisierte Internetversion des Original-Gutachtens. In dieser sind einige Bestandteile des Original-Gutachtens nicht enthalten. Durch die notwendige Datenreduzierung sind Fotos und Grafiken unscharf. Der Sachverständige empfiehlt daher ausdrücklich, das vollständige Gutachten einzusehen. Dies kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Amtsgericht Mettmann - Zwangsversteigerungsabteilung - erfolgen. Von persönlichen Anfragen bittet er abzusehen.**

<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2.2	Arbeitsunterlagen .....	3
2.3	Persönliche Erstellung .....	4
2.4	Haftung .....	4
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
3.1	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck) .....	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung .....	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage .....	7
4.2	Demographische Entwicklung .....	9
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse .....	9
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	10
4.5	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
4.6	Gebäude und Außenanlagen .....	16
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung .....	16
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer .....	18
4.6.3	Bauschäden und Baumängel .....	18
4.7	Wohnfläche .....	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>20</b>
5.1	Grundlagen .....	20
5.1.1	Wertermittlungsverfahren .....	20
5.1.2	Auswahl des Verfahrens .....	22
5.2	Bodenwert .....	23
5.3	Ertragswert .....	24
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen .....	24
5.3.2	Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts .....	26
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	26
5.4	Vergleichswert .....	27
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Datum, Stempel, Unterschrift</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## **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 - ImmoWertV2021)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 / 2005

### **2.2 Arbeitsunterlagen**

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

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Beglaubigter Grundbuchauszug (Blatt Nr. 9287)	Amtsgericht Mettmann	27.11.2023
Teilungserklärung (UR-Nr. 1483/1993, Notar xxx, Haan)	Amtsgericht Mettmann	28.07.1993
Bewilligungsurkunden zu den Rechten in Abt. II	Amtsgericht Mettmann	Diverse
Gebäudeunterlagen (Grundrisse, Schnitte, etc.)	Stadt Erkrath	Diverse
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORIS.NRW	2024
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORIS.NRW	01.01.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	GAA Kreis Mettmann	11.07.2024
Auskunft zur Wohnungsbindung	Stadt Erkrath	12.03.2024
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Erkrath	11.03.2024
Auskunft über Kanalanschlussbeiträge	Städtischer Abwasserbetrieb	14.03.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Erkrath	08.03.2024
Auskunft aus der Denkmalliste	Stadt Erkrath	09.07.2024
Auskunft zum Planungsrecht	Stadt Erkrath	09.07.2024
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	07.03.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	08.03.2024
Mietrichtwert-Tabelle Amtsgericht Mettmann	Mieter-Verein	15.11.2023
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	08.07.2024
F + B Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung	on-geo GmbH	08.07.2024

<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 vorgefundenen Situation wird hierauf nur hingewiesen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, die vorhandenen / angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat, die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus vorliegenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen und ggf. vor Ort stichprobenhaft überprüft. Die vorgenommenen Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.
- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel, soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind, und nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Baumängeln oder Bauschäden Kostangaben macht, handelt es sich lediglich um allgemeine Kostenschätzungen. Eine Haftung für Kostenschätzungen wird nicht übernommen. Er empfiehlt gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden und die Einholung von Unternehmerangeboten.

- g) Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bodenverunreinigungen oder Gebäudeverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen.
- h) Sofern der Sachverständige im Rahmen des Gutachtens Aussagen / Annahmen zu rechtlichen Fragen trifft, so dienen diese allein der vorliegenden Wertermittlung. Eine Haftung für deren Richtigkeit oder gar Durchsetzbarkeit wird hierdurch nicht begründet.

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Gegenstand der Wertermittlung

Art des Bewertungsobjekts: a) Eigentumswohnung (Nr. 37 des Aufteilungsplans)  
- gelegen im 11. Obergeschoss - des Gebäudes -  
Schildsheider Str. 63, 40699 Erkrath (Hochdahl)

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem beglaubigten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Mettmann, vom 27.11.2023, wie folgt im Grundbuch von Hochdahl, Blatt 9287, eingetragen:

#### Bestandsverzeichnis

76 / 3.475 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hochdahl	39	296	Gebäude- und Freifläche, Schildsheider Str. 63	4.223 m <sup>2</sup>
Hochdahl	39	298	Gebäude- und Freifläche, Schildsheider Str.	566 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 28. Juli 1993 Bezug genommen. Eingetragen am 18. Oktober 1993.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
3.1	xxx - zu ½ Anteil -
3.2	xxx - zu ½ Anteil -

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Belastetes Flurstück Nr. 298 Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 39, Flurstücke 89, 129 und 175 - Hochdahl Blätter 1461 - 1524. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. April 1971 eingetragen am 18. Mai 1971. ...

2	Belastetes Flurstück Nr. 296  Grunddienstbarkeit (Rohrleitungs-, Betretungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung, Duldung von Immissionen, Unterlassung von Einbau und Betrieb anderer Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen) für den jeweiligen Erbbauberechtigten und den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hochdahl Flur 9, Flurstück 108 (Blatt 2000 und 8321) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 24. Februar 1983 am 21. April 1983.
---	--

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

Keine wertrelevanten Eintragungen.

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

Der Sachverständige wurde am 03.01.2024 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

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

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 23.02.2024 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 14.03.2024, 16.00 Uhr eingeladen:

1. [xxx](#)  
als Prozessbevollmächtigte für  
[xxx](#)  
- Antragstellerin -
2. [xxx](#)  
- Antragsgegner -

Die Ortsbesichtigung zum Zweck der Bewertung fand statt am 14.03.2024 von ca. 16.00 - 17.30 Uhr. Teilnehmer waren:

1. Frau [xxx](#) (Antragstellerin),
2. Herr Walther Henning (Sachverständiger).

Der Antragsgegner ist zu dem Termin nicht erschienen.

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 14.03.2024 (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 Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hochdahl. Dieser wird östlich durch die A 3 und nördlich durch die A 46 begrenzt. Der Stadtteil Unterfeldhaus liegt westlich in ca. 4 km Entfernung. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Stadtteil Alt-Erkrath beträgt ca. 6 km. Im Übrigen wird Hochdahl 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-Bahnhaltestellen Hochdahl-Millrath und Hochdahl (beide Linien S 8 - Düsseldorf - Mönchengladbach und S 68 - Langenfeld - Wuppertal) liegen in jeweils ca. 1,7 km Entfernung.

Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig auf der Haaner Straße oder der Schildsheider Straße zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 27 km entfernt.

#### Mikrolage

Umgebung: Das Umfeld wird nördlich durch Gebäude einer Großsiedlungsanlage, südlich durch Grünflächen und nordwestlich durch den Stadtweiher geprägt. Östlich liegt ein Einfamilienhausgebiet. Südlich ist ein Wohngebiet, welches sowohl aus Ein- als auch Mehrfamilienhäusern besteht. Weiter östlich liegt ein Reitsportzentrum.

Nachbarschaft: Das Gebäude selbst steht als Solitärgebäude und wird umgeben von den eigenen Grundstücksflächen, diese tlw. mit Zufahrten und Parkplätzen. Nördlich und westlich verläuft die Schildsheider Str., östlich die Haaner Str.

---

	<p>Südlich wurden in Riegelform mehrgeschossige Wohngebäude errichtet. Westlich grenzt ein Siedlungsbereich mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in Form von Reihenhäusern an.</p>
Ausstattung Straße:	<p>Die Schildsheider Str. ist als zweispurige Straße mit beidseitigem Bürgersteig ausgebaut. Die Straße ist mit Betonsteinpflastern belegt. Der Bürgersteig ist mit Betonsteinplatten versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p>
Parkplätze:	<p>Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum stehen im Straßenrandbereich öffentliche Stellplätze zur Verfügung.</p>
Infrastruktur:	<p>Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind fußläufig (Radius &lt; 500 m) nicht mehr zu erreichen. Solche und einige Fachgeschäfte sind im ca. 1,5 km entfernten Stadtteilzentrum von Hochdahl erreichbar. Zahlreiche Fachgeschäfte findet man u. a. im ca. 5 km entfernten Haaner Stadtzentrum oder in ca. 7 km Entfernung im Hildener Stadtzentrum.</p> <p>Ein Kindergarten ist fußläufig (Radius &lt; 500 m) erreichbar. Weitere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtteil.</p>
Begrünung:	<p>Das Gebäude verfügt im Wesentlichen in den Randbereichen des eigenen Grundstücks über begrünte Flächen. Das Umfeld erscheint durchschnittlich bis gut durchgrünt.</p>
Immissionen:	<p>Das Gebäude liegt im Kreuzungsbereich mehrerer Straßen. Östlich verläuft als Sammelstraße die Haaner Straße. Während der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung jedoch keine relevanten Verkehrsimmissionen festgestellt.</p>
Zusammenfassung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Erkrather Stadtteil Hochdahl, in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums.</p> <p>Die Anbindung an das lokale Straßennetz und das überregionale Autobahnnetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird aufgrund der in Hochdahl vorhandenen S-Bahn-Station als gut eingeschätzt.</p> <p>Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf werden als durchschnittlich eingeschätzt. Ein größeres Warenangebot findet man in den benachbarten Städten. Das Schulangebot ist durchschnittlich.</p> <p>Das Bewertungsobjekt (Wohnung) liegt in einem mehrgeschossigen Wohn- / Geschäftshaus, das nach Einschätzung des Sachverständigen eine maximal mittlere Attraktivität aufweist. Die Wohnung selbst liegt jedoch im obersten Geschoss mit einer guten Aussichtslage.</p> <p>Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.</p>



---

## 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 des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs und des relativen Altersanstiegs sind mittel- und langfristige Rückgänge oder Verschiebungen zwischen einzelnen Teilmärkten möglich.

## 4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2024 (Kreis Mettmann ohne die Städte Ratingen und Velbert) wie folgt beschrieben werden<sup>3</sup>:

Im Bereich des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2023 insgesamt 2.215 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 20 % gefallen. Der Geldumsatz fiel noch stärker um ca. 27 %. Eine Analyse der einzelnen Segmente führt, jeweils im Vorjahresvergleich, zu folgenden Feststellungen:

Bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkaufsfälle um ca. 26 % gesunken. Auch die Kaufpreise haben sich tlw. rückläufig entwickelt. Die Preisentwicklung ist hierbei abhängig von der Nutzungsart und der jeweiligen Gemeinde. So sind die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser), bis auf die Städte Monheim am Rhein und Langenfeld, um ca. 20 - 40 € / m<sup>2</sup> gefallen. In Erkrath lag der Rückgang bei durchschnittlich 20 - 30 € / m<sup>2</sup>.

Auch bei den bebauten Grundstücken (alle Segmente) waren im Gebiet des Gutachterausschusses tendenziell sinkende Fallzahlen (12 %) und ein sinkender Geldumsatz (27 %) festzustellen.

Im Berichtsgebiet ist im Segment Neubau Wohnungseigentum die Anzahl der Kauffälle um ca. 27,5 % gefallen. Im Segment Weiterverkäufe ist die Anzahl um ca. 22,8 % gefallen, der Geldumsatz fiel um ca. 30,8 %. In der Stadt Erkrath ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 20 % gefallen, der Geldumsatz ist in nahezu gleicher Höhe um ca. 20,1 % gefallen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erweist sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann, im Wesentlichen in Zusammenhang mit der derzeitigen geopolitischen Situation, als stagnierend bis rückläufig. Dies trifft auch für die Stadt Erkrath zu.

---

2 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung.

3 Aussagen hier verkürzt wiedergegeben. Im Detail wird auf den Grundstücksmarktbericht Mettmann 2024 verwiesen.

---

## 4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### a) Größe und Form

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft Schildsheider Str. 63 (Flurstücke 296 und 298) hat ausweislich des Grundbuchs eine Gesamtgröße von 4.789 m<sup>2</sup>. Es ist unregelmäßig geschnitten.<sup>4</sup>

Die Ausdehnung des Grundstücks in Nord-Süd-Ausrichtung liegt bei max. ca. 75 m. In West-Ost-Ausrichtung beträgt die Ausdehnung max. etwa 83 m.

Das Grundstück steigt augenscheinlich von Norden nach Süden und von Westen nach Osten, vorrangig im letzten Drittel, insgesamt um ca. 2 m an.

### b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 09.07.2024) wird das Grundstück im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gemäß ergänzender Auskunft (wie vor) liegen die Flurstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans V 11A - Jägerhaus. Dieser ist rechtskräftig seit dem 29.05.1982. Der Bebauungsplan weist für den Grundstücksbereich folgende Festsetzungen aus:

Nutzungsart: WA (Allgemeines Wohngebiet)

Nutzungsmaß: GRZ 0,3 / GFZ 1,0

XI (Geschosszahl)

o (offene Bauweise)

FD (Flachdach)

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

Gemäß Auskunft liegt das Grundstück nicht einem Sanierungs- oder Umlegungs- bzw. in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück in einem Gebiet nach § 171e BauGB „Soziale Stadt Sandheide“<sup>5</sup> und innerhalb der Wasserschutzzonen IIIA<sup>6</sup>.

### c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich um ein 11-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Tiefgarage und Außenstellplätzen. Gemäß Teilungserklärung befinden sich in dem Gebäude im Erdgeschoss 4 gewerblich genutzte Einheiten und in den Obergeschossen insgesamt 40 Wohnungen. Ferner befinden sich auf dem Grundstück 20 TG-Stellplätze und ca. 19 oberirdische Stellplätze. Das Bewertungsobjekt (Wohnung) befindet sich im obersten Geschoss, links.

---

4 Siehe Anlage 2.

5 Quelle: <https://www.erkrath.de/Wirtschaft-Bauen/Bauen-Planen/Soziale-Stadt-Sandheide>.

6 Quelle: [https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated\\_documents/media/document/2007-03/sandheide\\_sedental\\_text.pdf](https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2007-03/sandheide_sedental_text.pdf).

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

- Baugenehmigung vom 27.10.1967 (Az. 60/3 - 301/67) zur Errichtung eines „elfgeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Läden, Typ A“,
- Nachtragsgenehmigung vom 06.11.1969 (Geb.-R. 306/69) zur „Änderung des Kellers- und Eingangsgeschossgrundrisses des Hochhauses Typ A“
- Schlussabnahmeschein vom 29.04.1970 (zu Az. 60/3 - 301/67, Genehmigungen vom 27.10.1967 und 06.11.1969)
- Baugenehmigung vom 03.11.1969 (Az. 60/3 - 711/69) zur „Errichtung einer Tiefgarage mit 20 PKW-Stellplätzen“
- Schlussabnahmeschein vom 10.09.1971 (zu Az. 60/3 - 711/69)

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass das Gebäude (und die Wohnung) in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen errichtet wurden. Eine materielle Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens nicht.

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

Gemäß den Festsetzungen des B-Plans handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Maß der baulichen Nutzung wurde überschlägig wie folgt ermittelt:

Grundflächenzahl: ca.	22,11 m x 22,61 m = 499,91 m <sup>2</sup> / 4.789 m <sup>2</sup>	rd. 0,10
Geschossflächenzahl: ca.	499,91 m <sup>2</sup> x 11 = 5.499 m <sup>2</sup> ./ 4.789 m <sup>2</sup>	rd. 1,15

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Bewertungsobjekt nicht bewertungsrelevant. Dieses wird daher nachfolgend nicht weiter betrachtet.

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

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün, Schreiben vom 11.03.2024) liegt das Grundstück Gemarkung Hochdahl, Flur 39, Flurstücke 296 und 298 an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die endgültig hergestellt ist: Schildsheider Str. Hinweis: Die Kreisstraße K 16 „Haaner Str.“ bleibt von dieser Aussage unberührt. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch fallen für diese Anlage nicht mehr an.

Erneuerungs- und Verbesserungsarbeiten, die Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslösen könnten, fallen zurzeit nicht an.

Gemäß Auskunft (Städtischer Abwasserbetrieb Erkrath, Schreiben vom 14.03.2024) ist der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück Schildsheider Str. 63, in Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 39, Flurstücke 296 und 298 abgegolten.

---

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

#### **f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen**

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 07.03.2024) ist das Objekt Erkrath, Schildsheider Str. 63, Gemarkung Hochdahl, Flur 39, Flurstücke 296 und 298 nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

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

## 4.5 Rechtliche Gegebenheiten

### a) Dingliche Rechte

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

In Abteilung II sind zu Lasten der einzelnen Flurstücke nachfolgende Belastungen eingetragen:

Unter der lfd. Nr. 1 zu Lasten des Flurstücks 298 - Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht -

Gemäß Bewilligung vom 14.04.1971 hat die Belastung folgenden Inhalt:

„Die Grundstücksnachbarin, die Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft mit beschränkter Haftung „Treufinanz“ in Düsseldorf hat auf den ihr gehörigen Grundstücken Gemarkung Hochdahl Flur 39 Flurstücke 89, 126, 129 und 134 - die Flurstücke 126 und 134 sind inzwischen fortgeschrieben in das Flurstück 175 - Wohngebäude und eine Großraumgarage errichtet. Die „Treufinanz“ wird die Grundstücke Gemarkung Hochdahl Flur 39 Flurstücke 89, 129 und 175 in 64 Miteigentumsanteile aufteilen und jeden Miteigentumsanteil mit dem dazugehörigen Sondereigentum verbinden. Die Zufahrt zu der Großraumgarage kann nur über das Flurstück 135 Flur 39 erfolgen.

Die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Gemarkung Hochdahl Flur 39 Flurstück 135 räumt deshalb den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Hochdahl Flur 39 Flurstücke 89, 129 und 175 unwiderruflich das Recht ein, das Flurstück 135 Flur 39 jederzeit zum Gehen und Befahren zur Großraumgarage zu benutzen und benutzen zu lassen.“

#### Bewertung des Rechts

Laut Telefonat vom 17.07.2024 mit dem Vermessungs- und Katasteramt im Kreis Mettmann wurde das Flurstück 135 zum Flurstück 297 (Eigentümer Stadt Erkrath) und zum Flurstück 298 (Bewertungsobjekt) fortgeschrieben.

Eine Teilfläche des Grundstücks dient somit, neben der Zufahrt zur eigenen, auch der Zufahrt zu der benachbarten Garage. Die Beeinträchtigung des Grundstücks, und insbesondere der Wohnung, erscheint dem Sachverständigen sehr gering. Eine Wertminderung wird daher nicht angesetzt.

Unter der lfd. Nr. 2 zu Lasten des Flurstücks 296 - Grunddienstbarkeit (Rohrleitungsrecht, Betretungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung, Duldung von Immissionen, Unterlassung von Einbau und Betrieb anderer Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen.

Gemäß Bewilligung Nr. 3077A vom 24.02.1983 hat die Belastung folgenden Inhalt:

1. Der jeweilige Erbbauberechtigte bzw. Eigentümer des Berechtigten Grundstücks hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück eine Rohrleitung nebst den zur Beheizung des belasteten Grundstücks und benachbarter Grundstücke erforderlichen Anschlüssen, Ventilschächten und sonstigem Zubehör zu verlegen und zu betreiben, Instandhaltungsarbeiten und Änderungen vorzunehmen sowie die Anlage auszuwechseln oder zu entfernen.

Er ist berechtigt, das belastete Grundstück jederzeit durch Beauftragte zu betreten und alle mit der Verlegung, dem Betrieb sowie der Unterhaltung, Änderung und Entfernung der Leitung zusammenhängender Arbeiten dort ausführen zu lassen.

Auf dem belasteten Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die für den Bestand und Betrieb der Leitung samt Nebenanlagen nachteilig sein könnten. Die Bepflanzung des Geländestreifens, dessen Mitte die Achse der Leitung bildet, mit Bäumen ist bis auf 2 Meter Abstand von der Mittellinie des Streifens zulässig

2. Der jeweilige Erbbauberechtigte und die Nutzungsberechtigten des belasteten Grundstücks haben Einwirkungen gemäß § 906 BGB aus dem Betrieb des Fernheizwerkes auf dem berechtigten Erbbaurechtsgrundstück entschädigungslos zu dulden, soweit das Fernheizwerk entsprechend den behördlichen Auflagen eingerichtet ist und betrieben wird.
3. Auf dem belasteten Grundstück dürfen keine anderen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen eingebaut oder betrieben werden als die, die an das auf dem berechtigten Erbbaurechts-Grundstück errichtete Fernheizwerk angeschlossen sind. Ausgenommen bleibt die Nutzung regenerativer Energiequellen.

#### Bewertung des Rechts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude, das auf 2 Flurstücken errichtet wurde. Der Bewilligung zu dem Recht liegt kein Lageplan bei. Der Verlauf der Leitungstrasse ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Das Recht dient der Versorgung des Gebäudes bzw. angrenzender Grundstücke; ferner ist die Versorgung mit anderen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen, mit Ausnahme von regenerativen Energiequellen, untersagt.

Die Dienstbarkeit ist für den Stadtteil Hochdahl „ortstypisch“. Eine besondere Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts wird von dem Sachverständigen nicht erkannt. Eine Wertminderung erfolgt daher nicht.

#### **b) Baulasten**

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Bauaufsicht, Schreiben vom 08.03.2024) sind zulasten des Grundstücks in Erkrath, Schildsheider Str. 63, Gemarkung Hochdahl, Flur 39, Flurstücke 296 und 298 keine Baulasten eingetragen.

#### **c) Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Bauaufsicht / Untere Denkmalbehörde, E-Mail vom 09.07.2024) befindet sich auf dem Flurstück Gemarkung Hochdahl, Flur 39, Flurstücke 296 und 298 kein in die Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal. Ein Denkmalbereich existiert ebenfalls nicht.

---

**d) Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Wohnungswesen, Schreiben vom 12.03.2024) besteht für das Objekt Erkrath, Schildsheider Str. 63, Gemarkung Hochdahl, Flur 39, Flurstücke 296 und 298 keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG).

**e) Miet- und Pachtverhältnisse**

Nach den vorliegenden Informationen und Erkenntnissen anlässlich der Ortbesichtigung wird die Wohnung durch die Miteigentümerin bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nach Auskunft nicht.

**f) Auskünfte der Verwaltung**

Nach Auskunft der Miteigentümerin ist WEG-Verwalter des Bewertungsobjekts die Fa.

xxx

xxx

xxx

Schreiben des Sachverständigen an die Hausverwaltung, bezüglich u. a. der Höhe des Hausgelds, zur Erhebung von evtl. Sonderumlagen oder zu evtl. Bauschäden im Gemeinschaftseigentum, blieben unbeantwortet. Insoweit liegen ihm keine diesbezüglichen Informationen vor.

Im Rahmen der Bewertung setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass von dem Gemeinschaftseigentum keine wertrelevanten Einflüsse auf das Bewertungsobjekt ausgehen. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er jedoch die Hausverwaltung zu kontaktieren.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. 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.

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, soweit sie nicht Sondereigentum sind. Die vollständige Beschreibung des Gemeinschaftseigentums würde den Rahmen des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens sprengen. Nachstehend wird daher im Wesentlichen das Sondereigentum beschrieben.

Das Gebäude, die Wohnung und der Kellerraum werden 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 den vorhandenen Unterlagen oder Eindrücken während des Ortstermins.

**Konstruktion**

Fundamente:	Nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk (nach statischem Nachweis)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton
Dach:	Massiv, Flachdach, Eindichtung nicht bekannt
Fassade:	Sichtbeton oder Kieswaschbeton

**Ausstattung Treppenhaus**

Boden:	Betonwerkstein (Terrazzo)
Wand:	Strukturputz, gestrichen
Decke:	Verputzt, gestrichen
Türen:	Hauseingangstür als zweiflügelige Aluminiumkonstruktion mit verglasten Seitenteilen mit dahinterliegendem Windfang mit Briefkastenanlage und erneuter baugleicher Türanlage Innentüren: Metallrahmen mit Drahtglaseinsätzen
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
Treppe / Aufzug:	Massive Betontreppe, Stufen und Belag Kunstwerkstein (Terrazzo), Geländer Metall mit Mipolamhandlauf Aufzugsanlage (Fabrikat Schindler, Tragfähigkeit 450 kg, 6 Personen, Baujahr 1968, Umbau 2006)



---

**Ausstattung Wohnung**

Böden:	Überwiegend Laminat; im Flur, Abstellraum, Küche, Bad sowie WC gefliest
Wände:	Überwiegend Tapete, gestrichen, Bad tlw. raumhoch, WC ca. 1,20 m hoch gefliest
Decken:	Verputzt, gestrichen
Türen:	Wohnungs- und Innentüren: Stahlzargen mit Holztüren, lackiert
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
Sanitärausstattung:	Bad: Dusche und Waschbecken WC: Hand-Waschbecken und Hänge-WC
Heizung:	Stahlblechradiatoren, Bad mit Handtuchheizkörper
Balkon:	Boden PVC-Belag, massive Brüstung mit Geländer

**Technische Ausstattung**

Heizung / Warmwasser:	Fernwärme / Zentrale Warmwasserversorgung
Energieausweis:	Liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Elektroinstallation: Augenscheinlich baujahrstypisch, Gegensprechanlage

**Kellerraum:** Boden Beton oder Estrich; Wände Mauerwerk, gestrichen; Decke Beton, gestrichen; (einfache) Holzlattentür

**Außenanlagen**

Straßenseitig: Hauszugang und Garagenzufahrt in Betonsteinpflaster und / oder Betonsteinplatten, Randflächen des Grundstücks mit Bäumen, Hecken und Sträuchern, vereinzelt auch Rasenflächen.

**Aufteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 76 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung (Wohnen / Essen, Eltern- und Kinderzimmer, Küche, Diele mit Abstellraum, Bad und WC). Ferner einen Balkon, der vom Wohnraum erreichbar ist.

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die Aufteilung der Wohnung marktgerecht. Belichtung und Belüftung sind durchschnittlich (Bad und WC 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>7</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 Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus (mit 40 Wohnungen und 4 gewerblichen Einheiten). Nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV besitzen Mehrfamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahme) ca. 1970 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag somit ca. 54 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt somit noch ca. 26 Jahre.

Informationen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer (z. B. Modernisierungsmaßnahmen oder Bauschäden) führen könnten, liegen dem Sachverständigen nicht vor. Er setzt die Restnutzungsdauer im Rahmen der Bewertung daher mit 26 Jahren an.

#### **4.6.3 Bauschäden und Baumängel**

Das Gebäude machte anlässlich der Ortbesichtigung äußerlich einen altersgerechten Eindruck.

Äußerlich wurden keine wertrelevanten Bauschäden oder unterlassene Instandsetzungen festgestellt. Das Gebäude wurde von dem Sachverständigen diesbezüglich aber auch nicht näher untersucht. Von der Hausverwaltung wurden keine Informationen evtl. Schäden im Gemeinschaftseigentum mitgeteilt.

Die Wohnung (Sondereigentum) wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine wertrelevanten Bauschäden auf. Jedoch müssen ggfls. die üblichen Schönheitsreparaturen (Böden-, Tapezier- und Malerarbeiten) durchgeführt werden.

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

---

<sup>7</sup> § 6 Zf. 6 ImmoWertV

---

#### **4.7 Wohnfläche**

Dem Sachverständigen liegt die Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag vor.<sup>8</sup> Diese weist eine Wohnfläche von 77,20 m<sup>2</sup> aus. Die ausgewiesene Wohnfläche wurde überschlägig mit den Plänen abgeglichen. Die in der Wohnflächenberechnung aufgeführte Loggia ist im Grundrissplan nicht dargestellt und vor Ort nicht vorhanden. Der Sachverständige setzt die Fläche der Loggia in der Wohnflächenberechnung daher nicht an. Weitere Abweichungen wurden nicht festgestellt.

Die Wohnfläche wird daher mit 75,83 m<sup>2</sup> angesetzt.

---

<sup>8</sup> Siehe Anlage 6.

---

## **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 § 6 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 sog. Sachwertfaktors. 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 Bewertungsobjekts 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 § 6 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 zum Bewertungsstichtag unvermietete, durch die Miteigentümerin genutzte, Eigentumswohnung. In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Eigentumswohnungen

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

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob ein potenzieller Erwerber die Wohnung zukünftig zu Renditezwecken nutzen will oder eine Eigennutzung angestrebt wird. Er wählt

#### **das Ertragswertverfahren**

als primär wertbestimmendes Verfahren.

Zur Verifizierung des ermittelten Ertragswerts bestimmt der Sachverständige parallel den Vergleichswert.

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>9</sup>

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Beitragszustand	BRW
01.01.2024	Wohnbaufläche	III - X	Erschließungs- / Kanalbeitragsfrei	490 € / m <sup>2</sup>

### b) Berücksichtigung von Abweichungen

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

Nach Einschätzung des Sachverständigen bestehen keine wertrelevanten Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück.

Der Grundstückswert sowie der Bodenwertanteil der Wohnung ergeben sich wie folgt:

Basiswert (BRW)	Anpassungen	Angepasster BRW	Fläche	Grundstückwert
490 € / m <sup>2</sup>	Entfallen	490 € / m <sup>2</sup>	4.789 m <sup>2</sup>	2.346.610 €

Gegenstand	Grundstückwert	Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil
Wohnung	2.346 610 €	76 / 3.475	51.322 €

Der Bodenwertanteil der Wohnung entspricht bei 75,83 m<sup>2</sup> Wfl. einem Kaufpreis von rd. 677 € / m<sup>2</sup> Wfl.

<sup>9</sup> Siehe Anlage 3.

## 5.3 Ertragswert

### 5.3.1 Ermittlungsgrundlagen

#### a) Rohertrag

Die Wohnung wurde zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin / Antragstellerin (Frau xxx) bewohnt.

Nach § 31 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete werden die nachfolgenden Quellen herangezogen:

#### 1. Mietrichtwert-Tabelle

Die Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Stand: 15.11.2023) weist für Wohnungen

- der Baujahresklasse 1961 - 1976
- in normaler / mittlerer Wohnlage

eine ortsübliche Miete zwischen 6,22 - 7,60 € / m<sup>2</sup> Wfl. aus. Der Mittelwert liegt bei 6,91 € / m<sup>2</sup> Wfl.

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

Der Informationsanbieter F + B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) weist für Wohnungen des Baujahrs 1970, in mittlerer Wohnlage und mit mittlerer Ausstattung zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 eine nachhaltig erzielbare Miete von 7,14 € / m<sup>2</sup> Wfl. aus.

#### 3. Immobilienscout24

Der Informationsanbieter on-geo GmbH weist auf Grundlage einer Auswertung des Angebots auf der Internetplattform Immobilienscout24 (Zeitraum Okt. 2021 - Dez. 2023) nachfolgende Mieten aus:

Umkreis	Größe	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall
Mikromarkt Hochdahl	60 - 90 m <sup>2</sup>	33	8,48 € / m <sup>2</sup>	7,46 - 10,78 € / m <sup>2</sup>
Stadt Erkrath		475	9,18 € / m <sup>2</sup>	6,06 - 11,79 € / m <sup>2</sup>

Bei den ausgewiesenen Mieten ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsmieten handelt. Zudem sind zahlreiche Objekteigenschaften wie z. B. Größe, Alter und Ausstattung der herangezogenen Vergleichsobjekte nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der herangezogenen Vergleichsquellen wird die marktübliche Miete auf Grundlage der Mietrichtwert-Tabelle geschätzt auf gerundet 7,00 € / m<sup>2</sup> Wfl.

Bei einer Wohnfläche von rd. 75,83 m<sup>2</sup> beträgt der Rohertrag (gerundet)

- monatlich: 531 €
- jährlich: 6.372 €



**b) Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und seiner Gebäude laufend erforderlich sind. Nach § 32 ImmoWertV sind dies 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.

Mietausfallwagnisse sind Kosten, die das Risiko von Ertragsminderungen durch z. B. Miet- und Pacht rückstände, für vorübergehenden Leerstand sowie der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung oder Räumung berücksichtigen.

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

Die Bewirtschaftungskosten der Wohnung ergeben sich in Anlehnung an die ImmoWertV21 zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Verwaltungskosten:	Pauschal / WE	420 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen	---
Instandhaltungskosten:	76 m <sup>2</sup> x 13,80 € / m <sup>2</sup>	1.049 €
Mietausfallwagnis:	Pauschal 2 % vom Rohertrag (i. H. von 6.372 €)	<u>127 €</u>
Summe:	Die BWK entsprechen ca. 25,05 % des Rohertrags	<u>1.596 €</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 2024 wird für selbstgenutztes Wohneigentum ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,6 % ausgewiesen. Die Standardabweichung beträgt 0,8 %. Ergänzend werden folgende Informationen aufgeführt:

Ø Miete:	8,40 € / m <sup>2</sup> Wfl.	(+ / - 1,30 € / m <sup>2</sup> )
Ø Wohnfläche:	79 m <sup>2</sup>	(+ / - 17 m <sup>2</sup> )
Ø Mod. Restnutzungsdauer:	42 Jahre	(+ / - 14 Jahre)
Ø Bewirtschaftungskosten:	21 %	(+ / - 3 %)

In () Standardabweichung

Unter Berücksichtigung der Merkmale

Makrolage:	Erkrath, durchschnittlicher Standort im Kreis Mettmann
Mikrolage:	Stadtteil Hochdahl: Image ist (noch) durchschnittlich Lage relativ zentrumsnah, aber im Umfeld tlw. verdichteter Wohnungsbau
Objektart:	Mehrgeschossiges Gebäude

wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,6 % angesetzt.

### 5.3.2 Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts

Die vorläufigen Ertragswerte des Bewertungsobjekts ergibt sich wie folgt:

Rohertrag:	Vgl. Zf. 5.3.1 a)	6.372 €
Bewirtschaftungskosten:	Vgl. Zf. 5.3.1 b)	- 1.596 €
Bodenwertverzinsung:	51.322 € x 1,6 %	- 821 €
Reinertrag der baulichen Anlage:		3.955 €
Rentenbarwertfaktor:	RND: 26 Jahre; Zinssatz: 1,6 %	<u>21,13</u>
Gebäudeertragswert:		83.569 €
Bodenwertanteil:		<u>51.322 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		<u>134.891 €</u>

Der vorläufige Ertragswert entspricht bei 75,83 m<sup>2</sup> Wfl. einem Kaufpreis von rd. 1.779 € / m<sup>2</sup> Wfl.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis / Rohertrag) liegt gerundet bei dem ca. 21,17-fachen.

### 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 nicht bekannt.

Der Ertragswert der Wohnung beträgt somit abschließend 134.891 €.

---

## 5.4 Vergleichswert

Zur Verifizierung des Ertragswerts hat der Sachverständige beim Gutachterausschuss im Kreis Mettmann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt und bestimmt den Vergleichswert.

Vom Gutachterausschuss wurden ihm insgesamt 18 Kauffälle für Wohnungen aus den Jahren 2019 bis 2024 mitgeteilt. Die mitgeteilten Kaufpreise wiesen folgende Eckwerte<sup>10</sup> auf:

Lage: Lage 1: Wohnungen im Gebäude Schildsheider Straße 63

Lage 2: Wohnungen im Bereich um den Stadtweiher

Vertragszeitpunkte: Lage 1: Jahre 2019 und 2020

Lage 2: Jahre 2022 - 2024

Geschosslage: Alle

Wohnfläche: 39 - 143 m<sup>2</sup>

Vermietungsstand: Überwiegend unvermietet

Der unangepasste, durchschnittliche Kaufpreis aller Vergleichsobjekte liegt bei

Lage 1: 1.626 € / m<sup>2</sup> Wfl.

Lage 2: 2.008 € / m<sup>2</sup> Wfl.

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

1. In beiden Lagen wurden vermietete Wohnungen ausgesondert. Ferner wurde die flächenmäßig mit 143 m<sup>2</sup> Wfl. stark abweichende Wohnung ausgesondert.
2. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung wurden die Kaufpreise der verbliebenen Wohnungen auf den Wertermittlungsstichtag indiziert. Hierzu wurden die Indexzahlen von 2019 bis 2023 herangezogen. Für das Jahr 2024 wurde der Index 2023 zugrunde gelegt.
3. Bei Wohnungen in der Geschosslage 0 (Erdgeschoss) erfolgte aufgrund der Einsehbarkeit und geringerer Privatsphäre ein Zuschlag in Höhe von 20 %. Bei Wohnungen in den Geschosslagen 1 bis 5 erfolgte ein Zuschlag von 10 %. Wohnungen in höheren Geschossen wurden mit 100 % bewertet.
5. Weitere Anpassungen erfolgten nicht.
6. Abschließend wurden die angepassten Kaufpreise auf Ausreißer geprüft.  
Kriterien waren
  - a) eine Abweichung von mehr als 30 % vom Mittelwert,
  - b) eine Abweichung unter Ansatz der einfachen Standardabweichung.

---

<sup>10</sup> Siehe Anlage 4.

Unter Berücksichtigung der Ausreißer ergaben sich folgende angepassten Mittelwerte

Lage 1: 1.865 € / m<sup>2</sup> / Wfl.

Lage 2: 2.052 € / m<sup>2</sup> / Wfl.

Der Mittelwert beider Lagen liegt bei 1.959 € / m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage des Mittelwerts und einer Wohnfläche von 75,83 m<sup>2</sup> beträgt der Vergleichspreis der Wohnung 148.551 €.

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind analog dem Ertragswertverfahren nicht zu berücksichtigen.

#### Hinweis

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2024 wird für Wohnungen in Hochhäusern ein mittlerer Kaufpreis von 1.980 € / m<sup>2</sup> ausgewiesen.

---

## 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. Eigentumswohnungen werden entweder zum Zweck der Eigennutzung unter Heranziehung von Vergleichspreisen oder alternativ zur Einkommenserzielung, unter Renditeaspekten, erworben.

Der Sachverständige hat daher den Ertragswert und zur Prüfung desselben parallel den Vergleichswert bestimmt. Die beiden Werte weichen ca. 10 % voneinander ab. Die Abweichung ist nach Einschätzung des Sachverständigen unter Berücksichtigung der verschiedenen Modelle und der jeweiligen Unsicherheiten zu erklären.

Da die zukünftige Nutzung nicht bekannt ist, bestimmt der Sachverständige den Verkehrswert als Mittelwert beider Verfahrensergebnisse.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse schätzt der Sachverständige den Verkehrswert des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Vergleichswerts daher auf (gerundet)

**142.000 €**

**(in Worten: - einhundertzweiundvierzigtausend Euro -)**

## 7                    **Datum, Stempel, Unterschrift**

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

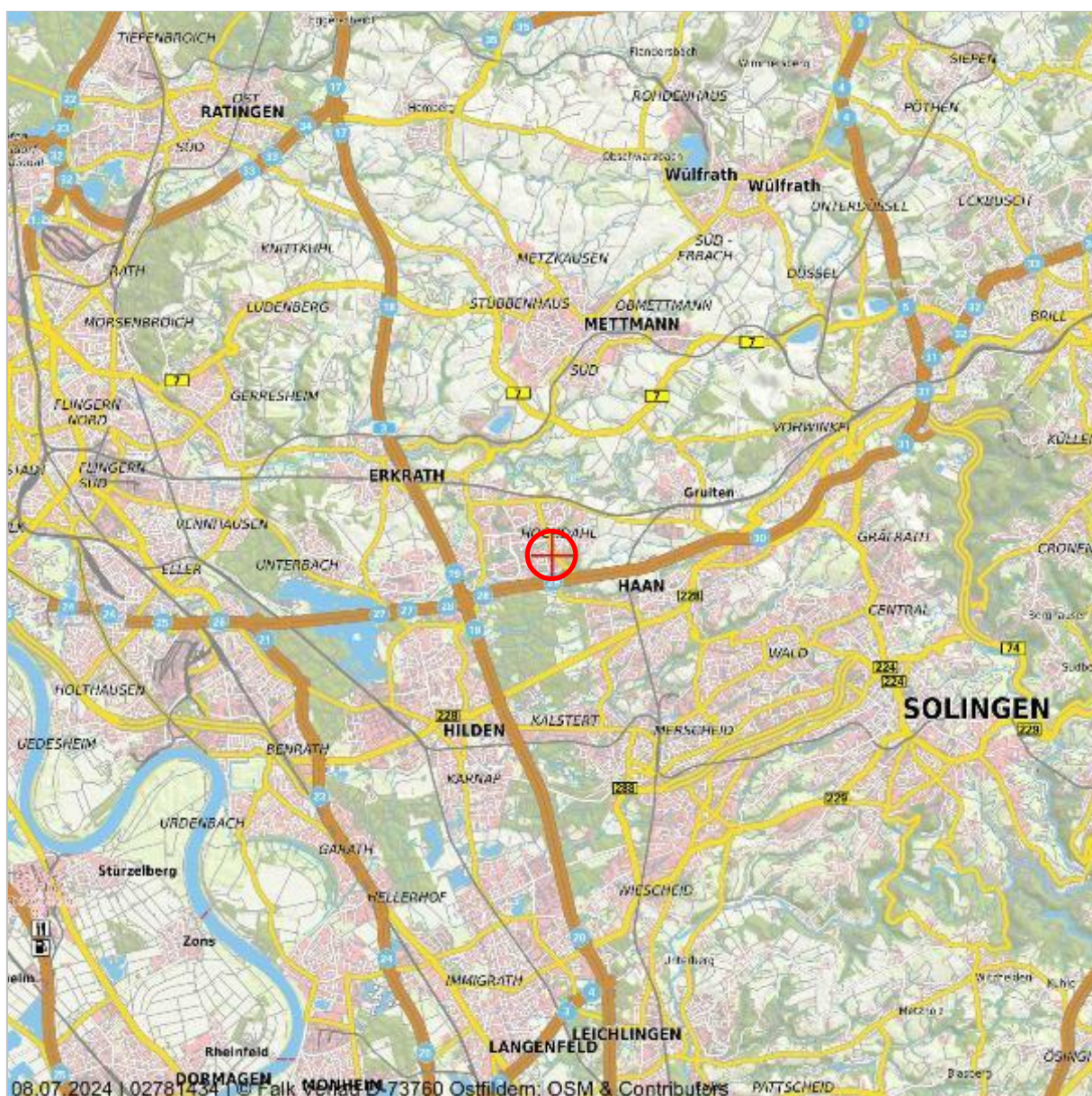
Erkrath, den 02.08.2024

[Stempel in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.](#)

## **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        Objektfotos

## Anlage 1 Lagepläne Übersichtskarte



Datenquelle: Übersichtskarte Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



## Anlage 1 Lagepläne Regionalkarte



Datenquelle: Regionalkarte, Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



## **Anlage 2    Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

### Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann**



Goethestr. 23, 40822 Mettmann  
Tel.: 02104/98-2536

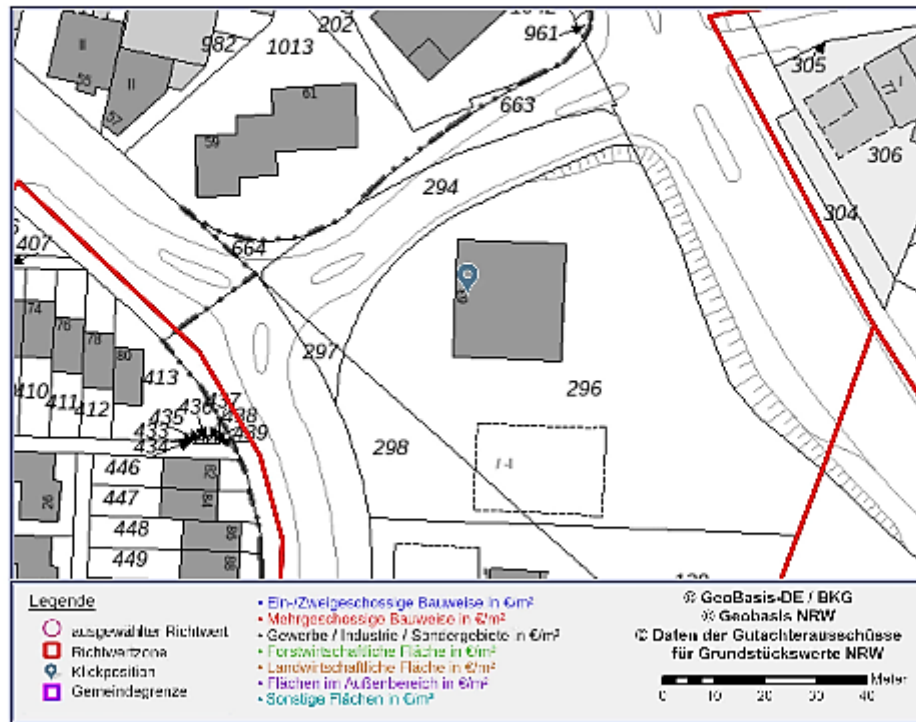


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkrath
Postleitzahl	40699
Gemarkungsname	Hochdahl
Bodenrichtwertnummer	6067
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>480 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbeulfläche
Geschosszahl	III-X
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	460 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Anlage 4    Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Basiswerte und Anpassung (Lage Am Stadtweiher)

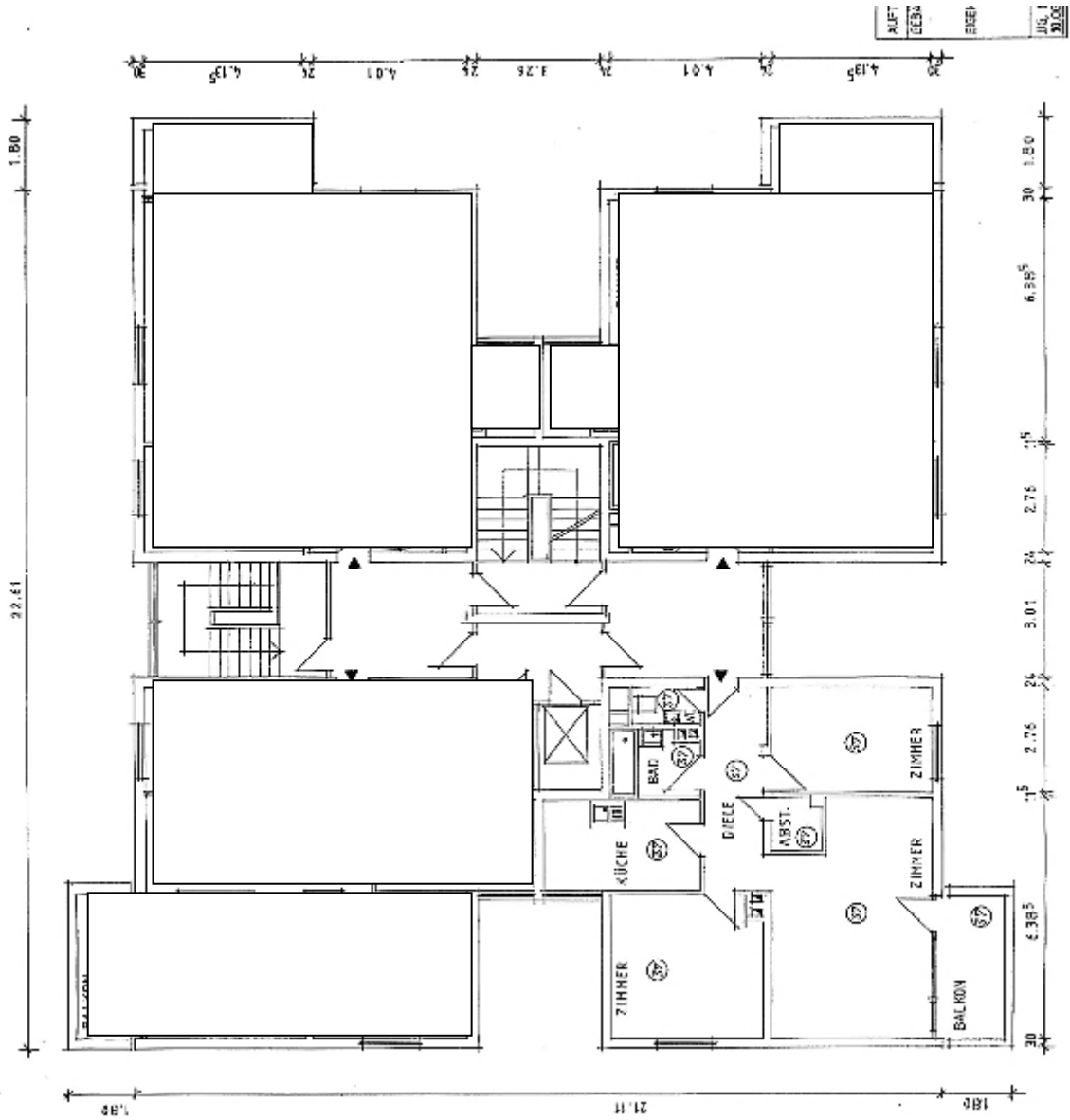
In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

**Anlage 4    Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Basiswerte und Anpassung (Lage Schildsheider Str.)

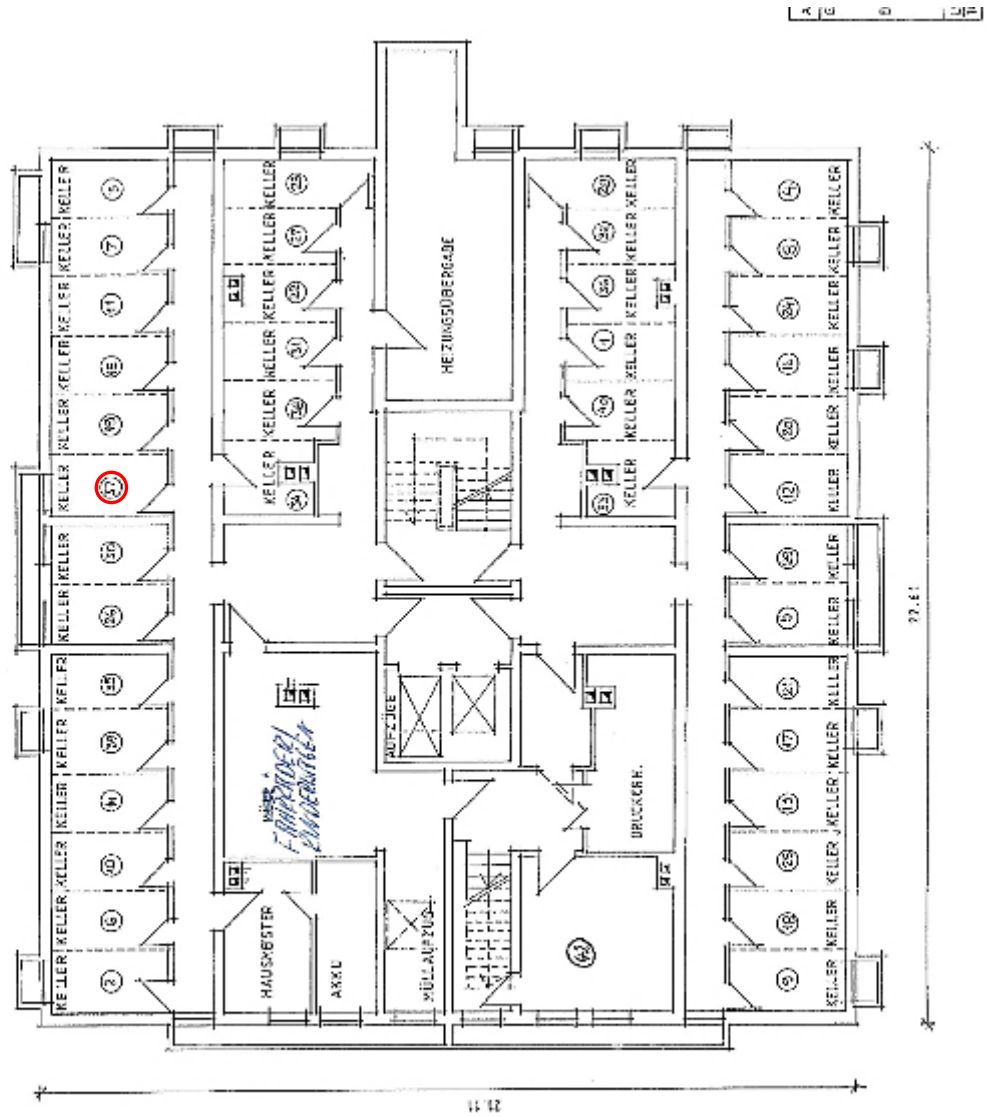
[In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.](#)

**Anlage 5 Objektpläne**  
Grundriss Wohnung Nr. 37



### Anlage 5 Objektpläne

Lageplan Kellergeschoss (Keller Nr. 37)



**Anlage 7 Wohnflächenberechnung**

Berechnung zum Bauantrag

Bauvorhaben Entwicklungsstadt Hochdahl  
Bauabschnitt Treufinanz

Neubau von 40 Wohnungen und 3 Läden  
Typ A.

Wohnflächenberechnung

## A. Wohnteil

3 Zimmer und Kochküche

Wohnzimmer	4,135	x	6,385	=		
	- 1,375	x	1,625	=		24,16 qm
Schlafzimmer	3,76	x	4,01	=		
	- 0,40	x	0,65	=		14,82 qm
Kinderzimmer	2,76	x	4,135	=		11,41 qm
Küche	2,385	x	4,135	=		9,86 qm
Diele	5,385	x	1,51	=		8,13 qm
Bad	1,76	x	2,385	=		4,20 qm
WC	1,01	x	1,76	=		1,78 qm
A Abstellraum	1,26	x	1,51	=		1,90 qm
Balkon 1/4	1,85	x	4,135 : 4 =			1,92 qm
Loggia 1/2	1,58	x	1,75 : 2 =			1,39 qm
					<b>Insgesamt</b>	<del>79,57 qm</del> 78,18 m <sup>2</sup>
					<b>*/. 3 % Putz</b>	<del>2,37 qm</del> 2,35 m <sup>2</sup>
					<b>Wohnfläche</b>	<del>77,20 qm</del> 75,83 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Loggia ist nicht vorhanden.

**Anlage 8**    **Objektfotos**  
Ansichten Gebäude

Eingangsseite



Lage Wohnung





## Anlage 8    Objektfotos

Ansichten Gebäude

Giebelseite



Rückseite



**Anlage 8**    **Objektfotos**  
Ansichten Gebäude

Vorderer Gebäudeeingang



Treppenhaus



---

**Anlage 8    Objektfotos**

Blick vom Balkon (1)



Blick vom Balkon (2)



Blick vom Balkon (3)



## **Anlage 8    Objektfotos**

Bad

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

WC

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.



**Anlage 8**    **Objektfotos**

Keller

Gang



Zugang

