

Sachverständigenbüro
für Immobilien

Dipl.-Kfm.
Walther Henning



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

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747

Telefax (+49) 2104 - 95 37 593

Mobil (+49) 178 - 46 65 299

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

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Freistehendes Zweifamilienhaus mit Nebengebäude
Am Schlagbaum 7, 42781 Haan**

Straßenansicht Gebäude



Gartenansicht Gebäude



Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit (gerundet) 870.000 € ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren
Stadtsparkasse Hahn (Rheinland) gegen Angela Hahne

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 05/23

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte und anonymisierte Internetversion des Originalgutachtens. In dieser sind einige Bestandteile des Original-Gutachtens nicht enthalten. Durch die notwendige Datenreduzierung sind zudem 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.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundlagen der Wertermittlung	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Arbeitsunterlagen	3
2.3	Persönliche Erstellung	3
2.4	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	5
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Demographische Entwicklung	10
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse	10
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
4.5	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.6	Gebäude und Außenanlagen	16
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung	16
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	20
4.6.3	Bauschäden und Baumängel	21
4.7	Flächenberechnungen	23
4.7.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	23
4.7.2	Wohn- / Nutzfläche	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundlagen	25
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	25
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	27
5.2	Bodenwert	28
5.3	Sachwert	29
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	29
5.3.2	Bestimmung der vorläufigen Sachwerte	30
5.3.3	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	31
5.3.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	32
5.4.	Vergleichswerte	33
6	Verkehrswert (Marktwert)	34
7	Datum, Stempel, Unterschrift	34
8	Anlagen	35

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21)
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- 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. 9070)	Amtsgericht Mettmann	20.06.2023
Grundrisse, Schnitte und sonstige Bauunterlagen	Stadt Haan	Diverse
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORISplus.NRW	2023
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORISplus.NRW	01.01.2023
Auskunft zur Wohnungsbindung (E-Mail)	Stadt Haan	20.09.2023
Auskunft aus der Denkmalliste	Stadt Haan	03.11.2023
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Haan	15.09.2023
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Haan	15.09.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Haan	02.10.2023
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	21.09.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	18.09.2023
IS24 - Kaufpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	08.03.2024

Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie eigene Recherchen.

2.3 Persönliche Erstellung

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

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

2.4 Haftung

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

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

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Bauschäden oder -mängeln 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) Freistehendes Zweifamilienhaus (mit 2 „bzw. 3 Wohnungen“)

Hinweis

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. In diesem befindet sich eine 3. nach den vorliegenden Informationen baurechtlich nicht genehmigte und nicht abgeschlossene Wohnung.

b) Nebengebäude (Schuppen / Garage)

Postalische Adresse: Am Schlagbaum 7
42781 Haan

Das Bewertungsobjekt ist gemäß beglaubigten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Mettmann vom 20.06.2023 wie folgt im Grundbuch von Haan, Blatt 9070, eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart- und Lage	Größe
4	Haan	41	106	Gebäude- und Freifläche, Am Schlagbaum 7	1.399 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
3	xxx

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 005 K 005/23). Eingetragen am 20.06.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 09.08.2023 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 27.09.2023 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 17.10.2023, 10.00 Uhr eingeladen:

1. [xxx](#)
- Schuldnerin -
2. [xxx](#)
- Gläubigerin -

Die Ortsbesichtigung zum Zweck der Bewertung fand statt am 17.10.2023 von ca. 10.00 - 12.30 Uhr.
Teilnehmer waren:

1. [xxx](#) Adresse wie aufgeführt)
2. Herr Walther Henning (Sachverständiger)
nebst seiner Mitarbeiterin [xxx](#).

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 17.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

4.1 Lage

Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann, in der Stadt Haan. Diese hat ca. 30.542 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

Haan wird im Uhrzeigersinn, im Norden beginnend, durch die Kreisstadt Mettmann sowie die Städte Wuppertal, Solingen, Erkrath und Hilden begrenzt. Die Entfernung zum Stadtzentrum der westlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 20 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Haan besteht aus den Stadtteilen (Alt-) Haan und dem, im Rahmen der kommunalen Neugliederung Mitte der 70`er Jahre, eingemeindeten Stadtteil Gruiten. Daneben befinden sich im Stadtgebiet mehrere kleine Hofschaften. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im Stadtteil (Alt-) Haan, ca. 2 km vom Haaner Stadtzentrum entfernt.

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

Eine Auffahrt zur A 46 liegt ca. 3 km entfernt. Über diese sind die A 3 und die A 535 sowie im weiteren Verlauf, u. a. die A 59, A 44 und die A 1 zu erreichen.

Der Bahnhof Haan (Linie RB48) liegt in weniger als 1 km Entfernung. Mehrere Bushaltstellen sind in fußläufiger Entfernung (Radius < 500 m) erreichbar.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 28 km entfernt.

Mikrolage

Umgebung: Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das nördlich durch die A 46, westlich durch die A 3 und östlich durch die Bahnlinie (RB 48) begrenzt. Südlich liegt das Naturschutzgebiet Ittertal.

Das Bewertungsobjekt selbst liegt in einem Mischgebiet, das nördlich bzw. nordöstlich durch Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und westlich bzw. südlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Nachbarschaft: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus (Gründerzeitvilla), welches nördlich und südlich durch ebenfalls freistehende Wohnhäuser eingerahmt wird. Rückseitig und seitlich liegen die eigenen und Gartenflächen angrenzender Gebäude. Westlich verläuft die Straße Am Schlagbaum.

-
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich gewerbliche Nutzungen (Filiale der Stadtparkasse Haan und Gebrauchtwagenhandel).
- Zufahrt:** Aus dem Haaner Stadtzentrum kommend, folgt man der B 228 (Kaiserstr., Bahnhofstr. und Düsseldorfer Straße) für ca. 1,5 km in südwestliche Richtung bis zur Straße Am Schlagbaum, in die man dann südöstlich einbiegt. Das Gebäude liegt dann nach ca. 100 m auf der östlichen Straßenseite.
- Straße:** Die Straße Am Schlagbaum ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurige Straße, beidseitig mit Fahrradwegen und Bürgersteigen, ausgebaut. Die Straße ist mit einer Schwarzdecke versehen. Die Bürgersteige sind im Bereich des Bewertungsobjekts mit Betonsteinpflastern oder mit Betonsteinplatten versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
- Parkplätze:** Das Bewertungsobjekt verfügt auf dem eigenen Grundstück über eine Garage. Vor der Garage und deren Zufahrt können weitere PKW's abgestellt werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen auf einem Parkplatzstreifen weitere Parkplätze zur Verfügung.
- Infrastruktur:** Mehrere Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind fußläufig erreichbar. Solche und ein größeres Angebot an Fachgeschäften finden sich im ca. 2 km entfernten Stadtzentrum.
Zwei Kindergärten und zwei Grundschulen liegen in fußläufiger Entfernung.
Mehrere weiterführende Schulen findet man im Haaner Stadtzentrum.
- Begrünung:** Das Bewertungsobjekt verfügt straßenseitig über eine größere begrünte Vorgartenfläche. Seitlich und rückseitig liegen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gärtnerisch gestaltete Gartenflächen. Die eigenen und die Gartenflächen der benachbarten Häuser tragen zu einem durchschnittlich bis gut durchgrüntem Eindruck des Umfelds bei.
- Immissionen:** Das Bewertungsobjekt liegt in Nähe einer Bundesstraße (B228, Düsseldorfer Straße). Die Straße Am Schlagbaum geht von dieser ab und ist eine Durchgangsstraße in südöstlich liegende Gewerbegebiete. Das Bewertungsobjekt ist hierdurch und den Zufahrtsverkehr zu dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet mit Lärmimmissionen belastet.

Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohn- und Gewerbegebiet, welches ca. 2 km nordöstlich des Stadtzentrums liegt.

Die Anbindung an das lokale Straßen- und das überörtliche Autobahnnetz wird, wie auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als durchschnittlich eingeschätzt. Die sonstige Infrastruktur (Schulen / Einkaufsmöglichkeiten) wird ebenfalls als durchschnittlich eingeschätzt.

Die Mikrolage wird durch eine heterogene Bebauung von wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Lage ist (mäßig) immissionsbelastet und durchschnittlich begrünt.

Zusammenfassend wird die Lagequalität als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung gehört die Stadt Haan zum Typ "Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren".

Die Bevölkerungszahl ist in den Jahren 2011 - 2020 um ca. 1,6 % gestiegen. Gemäß Prognose für den Zeitraum 2012 - 2030 wird von einem geringfügigen Bevölkerungsrückgang i. H. von ca. 1,5 % ausgegangen. (Dieser liegt unter dem Rückgang im Landesdurchschnitt NRW i. H. von 2,7 %.) Im gleichen Zeitraum wird eine Steigerung des Durchschnittsalters von 45,6 auf 48,3 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährige in der Altersgruppe 20 - 64 Jahre) steigt in dem Zeitraum von 44,0 auf 58,7 % an. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährige in der Altersgruppe 20 - 64 Jahre) steigt von ca. 34,0 auf ca. 35,5 % an.²

Kurz- und mittelfristige Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Aufgrund der demographischen Entwicklung mit einem nur geringen Bevölkerungsrückgang werden kurz- und mittelfristig keine Nachfrageveränderungen erwartet. Langfristig sind Verschiebungen zwischen den einzelnen Segmenten möglich.

4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann³ wie folgt beschrieben werden:

Im Bereich des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2022 insg. 2.756 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 14 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist um ca. 11 % gefallen. Eine Betrachtung der einzelnen Teilmärkte führt zu folgenden Feststellungen: Im Segment der unbebauten Grundstücke war ein Rückgang der Kauffälle um ca. 17 % festzustellen. Die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser) sind gegenläufig hierzu jedoch gestiegen, in Heiligenhaus und Wülfrath um ca. 40 €/m², in Mettmann um ca. 50 €/m² und in Hilden um ca. 60 €/m². Gemäß dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienbarometer werden weiterhin steigende Kaufpreise erwartet.

Im Berichtsgebiet wurden insgesamt 830 Ein- / Zweifamilienhäuser veräußert, hiervon 65 in der Stadt Haan. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 17 Einheiten. Die Kaufpreise für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser reichen, abhängig von der Baujahrsklasse, von durchschnittlich 3.420 €/m² Wfl. (Baujahre bis 1949) bis 4.280 €/m² Wfl. (Baujahre 1975 - 1994).

Die Anzahl der Kauffälle von gebrauchten Eigentumswohnungen sind in 2022 um 89 Fälle gefallen. Die Kaufpreise sind parallel hierzu um ca. 15,2 % gefallen. Die Kaufpreise von neu errichteten Eigentumswohnungen sind hingegen um ca. 19,7 % gestiegen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erweist sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und in der Stadt Haan, trotz eines wirtschaftlich schwierigen Immobilienumfelds, als relativ stabil.

² Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung.

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

4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch eine Größe von 1.399 m². Es ist nahezu rechteckig geschnitten.⁴ Die Breite entlang der Straße Am Schlagbaum liegt zwischen ca. 29,5 und 30 m. Die Länge entlang der südöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze liegt zwischen ca. 46 und 46,5 m. Das Grundstück ist augenscheinlich relativ eben.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Planungsamt, Mail vom 15.09.2023) ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt ist das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 196 (rechtskräftig am 30.04.2021). Gemäß Einsicht weist dieser für den Grundstücksbereich folgende Festsetzungen aus:

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)
Maß der baulichen Nutzung: GFZ 1,0
GRZ 0,6
Geschosszahl II - III
Bauweise offen (o)
Traufhöhe: 124,00 m
Firsthöhe: 127,00 m

Der Bebauungsplan weist daneben weiter zeichnerische und textliche Festsetzungen auf. Vor Vermögensentscheidungen wird empfohlen, diesen einzusehen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

In der Örtlichkeit handelt es sich um ein freistehendes, zweieinhalbgeschossiges (2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) Zweifamilienwohnhaus mit zwei bzw. drei „Wohnungen“*. Das Gebäude ist unterkellert.

Das Dachgeschoss wurde zu einer dritten „Wohnung“ ausgebaut. Der Ausbau ist nach den vorliegenden Informationen baurechtlich nicht genehmigt. Die Wohnung ist nicht abgeschlossen.

Auf dem Grundstück wurde zudem ein Gartenhaus / Schuppen mit integrierter Garage errichtet.

4 Siehe Anlage 4.

Ergänzender Hinweis

Auf dem Grundstück soll sich evtl. ein unterirdischer Bunker aus dem II. Weltkrieg befinden. Dieser wurde anlässlich der Ortsbesichtigung jedoch nicht entdeckt. Umfangreichere örtliche Erkundigungen zu diesem wurden jedoch auch nicht durchgeführt. Im Bauaktenarchiv wurden keine Hinweise auf eine Bunkeranlage angetroffen.

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

- Bauerlaubnisschein - tlw. unleserlich - (Nr. 28) zur Errichtung eines Wohnhauses, vom 8. Sept. 1906
- Baugenehmigung vom 4. Juli 1968 (AZ 124/68) zur „Erweiterung des Wohnzimmers und Einbau eines Bades“
- Schlussabnahmeschein vom 23. Juni 1971 (der durch Bauschein vom 4. Juli 1968 genehmigten Anlage) „Erweiterung des Wohnhauses und Einbau eines Bades“
- Gebrauchsabnahmeschein vom 14. Juni 1935 (zu Bauschein Nr. 31/34) „Umbau eines Holzschuppens“ Hinweis: Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Der Sachverständige setzt aufgrund der vorliegenden Unterlagen im Rahmen der Bewertung voraus, dass die Gebäude in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen errichtet wurden. Eine Gewährleistung der baurechtlichen Zulässigkeit der baulichen Anlagen wird jedoch nicht übernommen. Dies betrifft insbesondere Änderungen des inneren Ausbaus, insbesondere des Ausbaus einer Wohnung im Dachgeschoss.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach Auskunft der Stadt Haan handelt es sich um ein Mischgebiet (MI).

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach überschlägigen Berechnungen des Sachverständigen wie folgt:

Maßzahl	Grundfläche	Geschossfläche	Grundstücksfläche	GRZ / GFZ
Grundflächenzahl	Ca. 206 m ²	---	1.399 m ²	0,15
Geschossflächenzahl	---	Ca. 253 m ²		0,18

Hinweise

- Bei Ermittlung der GFZ wurde das Dachgeschoss nicht berücksichtigt, da dieses nach Einschätzung des Sachverständigen kein Vollgeschoss ist.
- Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde die Grundfläche des Wohnhauses und des Nebengebäudes, nicht aber sonstige versiegelte Flächen berücksichtigt.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Bauverwaltungsamt, Schreiben vom 15.09.2023) liegt das Objekt Am Schlagbaum 7, 42781 Haan, Gemarkung Haan, Flur 41, Flurstück 106 an einer öffentlichen, Straße, die erstmalig endgültig hergestellt ist: Am Schlagbaum.

Ein Erschließungsbeitrag für straßenbauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch wird von der Stadt Haan nicht mehr erhoben. Auf dem Grundstück ruhen auch keine alten Beitragsforderungen.

Der Kanalanschlussbeitrag wurde ebenfalls bereits bezahlt.

Der Kostenersatz für eine Anschlussleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Straßenkanal ist in dieser Bescheinigung nicht enthalten. Weiterhin sind die Kosten für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen nicht enthalten.

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

f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

Gemäß (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 21.09.2023) ist das Grundstück Am Schlagbaum 7, 42781 Haan, Gemarkung Haan, Flur 41, Flurstück 106 unter der Nr. 35972/15 Ha im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

Der Altstandort ist bislang nicht weiter untersucht worden. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standort eines Großhandels mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen, aber auch mit Rohstoffen, Halbwaren, Altmaterialien und Reststoffen ist nicht auszuschließen, dass von der Fläche Gefahren ausgehen bzw. Belastungen vorhanden sind.

Bewertung

Dem Sachverständigen liegen keine konkreten Erkenntnisse über vorhandene Bodenbelastungen oder Sanierungserfordernisse vor. Eine Wertminderung erfolgt daher nicht. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er jedoch die Untersuchung des Grundstücks durch einen Fachingenieur.

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 des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Bewertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Bauaufsicht, Schreiben vom 02.10.2023) ist zulasten des Grundstücks, 42781 Haan, Gemarkung Haan, Flur 41, Flurstück 41 derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Bauaufsicht, Schreiben vom 03.11.2023) ist das Objekt Am Schlagbaum 7 in 42781 Haan, Gemarkung Haan, Flur 41, Flurstück 106 nicht in die Liste der Baudenkmäler der Stadt Haan eingetragen. In einem Radius von 50 m sind keine in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Haan eingetragenen Gebäude vorhanden. Das Flurstück befindet sich auch nicht in einem durch Satzung der Stadt Haan festgesetzten Denkmalsbereich.

d) Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Amt für Wohnungswesen, E-Mail vom 20.09.2023) besteht für das Objekt Am Schlagbaum 7 in 42781 Haan keine Wohnungsbindung.

e) Miet- und Pachtverhältnisse

Dem Sachverständigen wurde von der Eigentümerin der Mietvertrag vom 19.02.2019 zwischen ihr und xxx (Mieter) übergeben. Dieser hat folgenden Inhalt:

Wohnung Erdgeschoss

Mietgegenstand:	Wohnung im Erdgeschoss (Im Mietvertrag nicht spezifiziert.) Am Schlagbaum 7, 42781 Haan; 3 Zimmer, mit ca. 90 m ² 1 Garage
Mietbeginn / Mietende:	01.03.2019 / unbefristet
Miete monatlich:	600 € Nettokaltmiete zzgl. 150 € Betriebskosten

Kündigungsfrist:	Mietdauer: < 5 Jahre = 3 Monate für beide Parteien Mietdauer: > 5 Jahre = 6 Monate für beide Parteien Mietdauer: > 8 Jahre = 9 Monate für beide Parteien Die Kündigung hat schriftlich gemäß in dem Mietvertrag näher bestimmte Kündigungsfristen zu erfolgen.
Instandhaltung:	Im Mietvertrag wurden weitere Regelungen, u. a. zur Instandhaltung getroffen. Der Sachverständige empfiehlt vor Vermögensentscheidungen den Mietvertrag nebst evtl. Nachträgen einzusehen.

Dem Sachverständigen wurde von der Eigentümerin zudem der Mietvertrag (vom 24.03.2021) mit ihr und xxx übergeben. Nach Auskunft der Eigentümerin wurde das Mietverhältnis jedoch zwischenzeitlich beendet.

4.6 Gebäude und Außenanlagen

4.6.1 Konstruktion und Ausstattung

Die Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen 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 vorhandenen Unterlagen oder Hinweisen der Beteiligten anlässlich des Ortstermins und wurden, soweit nicht offensichtlich unrichtig, nicht näher geprüft.

Konstruktion Wohnhaus

Fundamente:	Nicht bekannt
Wände:	Kalksandvollstein und / oder Hohlblockstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Stahlträgerdecke mit Beton
Treppen:	Außentreppe seitlich: massive 7-stufige Eingangstreppe Außentreppe rückseitig: massive 6-stufige Eingangstreppe Haustreppe (hinten): Holzwangentreppe, gestrichen, Belag Teppichboden; Holzgeländer und -handlauf, 2. Holzhandlauf an der Wand Kellertreppen: 1. Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer 2. Massive Treppe, ohne Belag
Treppenhaus:	Boden Linoleum; Wände tapeziert, gestrichen; Decke gestrichen, Treppenuntersichten Holz, gestrichen; Belichtung mit Glasbausteinen; Stahlplattenheizkörper
Eingangstüren:	Baujahrgerechte Türen als Holzkonstruktion, mit Lichtausschnitt
Dach:	Tlw. versetztes Sattel- bzw. Krüppelwalmdach; Eindeckung mit Tonziegeln; straßen- und rückseitig jeweils Schleppgaube und Zwerggiebel
Fassade:	Verputzt, gestrichen, tlw. Verzierung mit Jugendstilelemente, Giebelseiten im Dachgeschoss mit Naturschiefer verkleidet

Ausstattung der Wohnungen

Wohnung 1 (Erdgeschoss)

Bodenbelag:	Überwiegend Laminat, tlw. Vinylboden (n. A. jeweils mieterseits)
Wandbelag:	Raufaser und / oder Tapete, gestrichen, vereinzelt auch Holzpaneele, Bad ca. 1,80 m gefliest, darüber verputzt, gestrichen
Deckenbelag:	Überwiegend Raufaser und / oder Tapete, gestrichen; vereinzelt auch Holzpaneele
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, mit Kunststoffrollläden, manuell; vereinzelt (Bad) Holzrahmen und Einfachverglasung
Türen:	Wohnungstür: Holzzarge mit Holztür, mit Lichtausschnitt und Oberlicht Zugangstür zum Treppenhaus hinten: Holzzarge mit 2-flügeliger

	Türanlage mit Lichtausschnitt und Oberlicht in Ornamentverglasung Innentüren: Holzzargen und -türen
Heizkörper:	Stahlguss- und / oder Stahlplattenheizkörper
Sanitärausstattung:	Badewanne, Dusche, Waschbecken und Stand-WC
Sonstiges:	Außerhalb der Wohnung im Zwischengeschoss, WC-Anlage diese mit Handwaschbecken und Stand-WC
b) Wohnung 2 (Obergeschoss)	
Bodenbelag:	Überwiegend Vinylboden, vereinzelt Holzdielenboden, gestrichen
Wandbelag:	Raufaser und / oder Tapete, gestrichen; Bad ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber verputzt, gestrichen
Deckenbelag:	Raufaser und / oder Tapete, gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, mit Kunststoffrollläden, manuell; vereinzelt (Bad) mit Holzrahmen und Einfachverglasung; Balkontüren Holzrahmen, einfachverglasst mit Bleiverglasung
Türen:	Wohnungstür: Baujahrgerechte Türanlage als Holzkonstruktion, mit Lichtausschnitt und Oberlicht in Ornamentverglasung Innentüren: Holzzargen und -türen
Heizung / Heizkörper:	Überwiegend Stahlgussheizkörper, Bad ohne Heizkörper
Sanitärausstattung:	Badewanne, Waschbecken und Stand-WC
Balkon:	Boden Holzfliesen (sanierungsbedürftig), Metallgeländer mit Kunststoff- elementen
Sonstiges:	Außerhalb der Wohnung im Zwischengeschoss Abstellkammer (ehem. WC)
c) „Wohnung“ 3 (Dachgeschoss)	
Bodenbelag:	Überwiegend PVC, vereinzelt auch Holzdielen, gestrichen
Wandbelag:	Raufaser und / oder Tapete, gestrichen; Bad tlw. ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber Raufaser, gestrichen
Deckenbelag:	Raufaser und / oder Tapete, gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, mit Kunststoffrollläden, manuell, tlw. auch Holzrahmen mit Einfachverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür: Ohne Innentüren: Überwiegend Holzzargen und -türen, vereinzelt ohne Zarge
Heizkörper:	Stahlgussheizkörper
Sanitärausstattung:	Badewanne, Waschbecken und Stand-WC

Kellergeschoss

Bodenbelag:	Beton oder Estrich, vereinzelt Holzspanplatten
Wandbelag:	Mauerwerk, verputzt oder gestrichen
Deckenbelag:	Beton, gestrichen
Fenster:	Holzrahmen mit Einfachverglasung, außenseitig vergittert
Türen:	Stahlzarge mit Stahltüre oder Holzzargen und -türen, vereinzelt als Holzlattentüren
Heizkörper:	Vereinzelt Stahlgussheizkörper

Technische Ausstattung

Heizung / Warmwasser: Öl-Zentralheizung, Viessmann Vitola Bifferral, Baujahr 1968;
Stahl-Öltank, Fabrikat Tankanlagenbau Pietroch, Baujahr 1971,
Inhalt 4.400 L, Baujahr 1968
Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserspeicher Viessmann
HoriCell, Inhalt ca. 160 L; Warmwasser Küchen dezentral über elektrische
Kleingeräte

Hinweis

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Elektroinstallation: Augenscheinlich baujahrstypisch

Aufteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein insgesamt ca. 176 m² großes Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen).⁵ Die Aufteilung ist wie folgt:

Wohnung 1:	3 Zimmer, Küche, Diele und Bad; Wfl. ca. 95,13 m ²
Wohnung 2:	3 Zimmer, Küche, Diele und Bad, 2 Balkone; Wfl. ca. 80,63 m ²
„Wohnung 3“:	3 Zimmer, Küche, Diele und Bad; „Nfl.“ ca. 57,17 m ²

Die Aufteilung der Wohnungen ist nach Einschätzung des Sachverständigen baujahrstypisch und eingeschränkt marktgerecht. Die Räume haben eine angemessene Größe. Belichtung und Belüftung sind durchschnittlich.

Außenanlagen

Straßenseitig: Hauszugang und Garagenzufahrt in Betonsteinpflaster, Müllstandplätze in Holzboxen, Vorgarten und Garten mit Bäumen, Hecken, Sträuchern und Rasenfläche gärtnerisch angelegt. Einfriedung mit diversen Zaunanlagen, Maschendrahtzaun, Holzpalisaden oder Holzjägerzaun.

⁵ Siehe Ziff. 4.7.2.

Konstruktion und Ausstattung Nebengebäude (Schuppen, Garage)

Boden Beton oder Estrich; Wände massiv, verputzt, gestrichen; Fenster mit Metallrahmen und Einfachverglasung; Holzbalkendecke, mit Holzlattung, Eindichtung mit Bitumenbahnen; Zugangstür als Holzzarge mit zweiflügeliger Holzlattentür; Garage mit Metallschwingtor

4.6.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus sowie ein Nebengebäude (Schuppen mit integrierter Garage). Nach Anlage 1 ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) besitzen Ein- / Zweifamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahmeschein) wurde das Wohnhaus ca. 1906 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag somit deutlich über 80 Jahre.

Das Gebäude wird noch genutzt. Eine Beendigung der Nutzung ist derzeit nicht absehbar. Die Restnutzungsdauer wird daher in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satze 1) nachfolgend geschätzt. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad: 2 - 5 Punkte bzw. 6 - 10 Punkte; angesetzt werden 5 - 6 Punkte.

Gemäß der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ergibt sich die fiktive RND wie folgt:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$RND = (0,6725 + 0,6150) / 2 \times 117^2 / 80 - (1,4578 + 1,3385) / 2 \times 117 + (1,0850 + 1,0567) / 2 \times 80$$

$$= \text{rd. } 32 \text{ Jahre (rd. } 40 \% \text{ der GND)}$$

b) Nebengebäude

Für Garagen wird in der Fachliteratur üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 60 Jahren angesetzt. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Nebengebäude ca. 1935 errichtet. Das Alter beträgt somit deutlich über 60 Jahre. Das Gebäude wird noch genutzt. Eine Beendigung der Nutzung ist derzeit nicht absehbar. Die Restnutzungsdauer wird daher in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satze 1) daher nachfolgend geschätzt.

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung: 2 - 5 Punkte. Angesetzt werden 2,5 Punkte.

Gemäß der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ergibt sich die fiktive RND wie folgt:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$RND = (1,0767 + 0,9033) / 2 \times 88^2 / 60 - (2,2757 + 1,9263) / 2 \times 88 + (1,3878 + 1,2505) / 2 \times 60$$

$$= \text{rd. } 22 \text{ Jahre (rd. } 37 \% \text{ der GND)}$$

4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Die Gebäude machten jeweils einen altersgerechten Eindruck. Insbesondere bei dem Wohnhaus bestehen jedoch diverse Bauschäden und ein nicht unerheblicher Modernisierungsstau. Die wesentlichen Bauschäden und der Modernisierungsstau werden nachfolgend kurz aufgeführt und ggfls. wertmindernd berücksichtigt.

a) Abdichtung der Balkone

Die Oberflächenbeläge der beiden Balkone sind offensichtlich schadhaft. Aufgrund des Schadensbilds wird von dem Sachverständigen vermutet, dass auch die darunter liegende Abdichtung erneuert werden muss.

Die Balkone haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 16 m². Die Kosten für die Sanierung werden überschlägig auf ca. 400 € / m² geschätzt. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf rd. 6.400 €. Diese werden wertmindernd angesetzt.

b) Erneuerung der Bäder (nur EG und OG)

Die Bäder im Erd- und Obergeschoss sind überaltert. (Das Bad im Dachgeschoss ist ebenfalls überaltert. Die Fläche wurde jedoch nur als Nutzfläche angesetzt.) Die Kosten für die Erneuerung der beiden Bäder wird auf jeweils rd. 10.000 € geschätzt.

Da einem Erwerber bei Ansatz der vollständigen Kosten ein Wertvorteil zufließen würde, der über dem Zeitwert der baulichen Anlage liegt, werden die Kosten alterswertgemindert berücksichtigt. Die Alterswertminderung beträgt 60 %. Die angesetzte Wertminderung beträgt somit 8.000 €.

c) Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Die Wände im Kellergeschoss sind überwiegend durch Feuchtigkeit geschädigt (Putzabplatzungen, Ausblühungen, etc.).

Feuchtigkeitsschäden der angetroffenen Art werden von dem Sachverständigen jedoch als baujahrstypisch betrachtet. Eine Wertminderung erfolgt daher nicht.

d) Fenster tlw. überaltert

In dem Gebäude befinden sich vereinzelt (u. a. in den Bädern) noch Fenster mit Einfachverglasung. Das Dachflächenfenster im Dachgeschoss und die Kellerfenster sind ebenfalls überaltert.

Ohne Aufmaß der beschädigten Fenster und Einholung von Unternehmerangeboten ist dem Sachverständigen eine genauere Schätzung der Kosten für den Austausch der Fenster nicht möglich. Er berücksichtigt daher einen pauschalen Abzug in Höhe von 20.000 €. Da einem Erwerber bei Ansatz der vollständigen Kosten ein Wertvorteil zufließen würde, der über dem Zeitwert der Anlage liegt, werden die Kosten alterswertgemindert berücksichtigt. Die Alterswertminderung beträgt 60 %. Die angesetzte Wertminderung beträgt somit 8.000 €.

e) Heizungsanlage überaltert

Die Heizungsanlage ist überaltert und muss ausgetauscht werden.

Eine genauere Kostenschätzung für die Erneuerung der Heizungsanlage ist dem Sachverständigen u. a. vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion über den Einsatz erneuerbarer Energien und vor der Einholung von Unternehmerangeboten nicht möglich. Er berücksichtigt daher pauschal einen Betrag in Höhe von 20.000 €.

Da einem Erwerber bei Ansatz der vollständigen Kosten ein Wertvorteil zufließen würde, der über dem Zeitwert der baulichen Anlage liegt, werden die Kosten alterswertgemindert berücksichtigt. Die Alterswertminderung beträgt 60 %. Die angesetzte Wertminderung beträgt somit 8.000 €.

e) Elektrosystem (vermutlich) überaltert

Das elektrische System ist (vermutlich) überaltert und muss saniert werden.

Eine genauere Kosten-schätzung für die Sanierung der elektrischen Anlage ist dem Sachverständigen ohne Detailplanung und Einholung von Unternehmerangeboten nicht möglich. Er berücksichtigt daher einen Betrag in Höhe von pauschal 150 €/m². Bei einer Wohnfläche von rd. 176 m² betragen die Kosten rd. 26.400 €.

Da einem Erwerber bei Ansatz der vollständigen Kosten ein Wertvorteil zufließen würde, der über dem Zeitwert der Anlage liegt, werden die Kosten alterswertgemindert berücksichtigt. Die Alterswertminderung beträgt 60 %. Die angesetzte Wertminderung beträgt somit 10.560 €.

f) Schönheitsreparaturen

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in dem Gebäude nahezu alle Schönheitsreparaturen, Erneuerung von Böden, Wand- und Deckenbekleidungen sowie Malerarbeiten durchgeführt werden müssen.

Abschließende Hinweise

Aufgrund des Alters des Gebäudes ist es nicht auszuschließen, dass weitere Gewerke, z.B. die Dach-eindeckung, Zu- und Abwasserleitungen zu sanieren sind. Der Sachverständige empfiehlt vor Vermögensentscheidungen ausdrücklich die Beiziehung eines Sachverständigen für Bauschäden oder die Beauftragung eines mit der Altbausanierung vertrauten Ing.-Büros.

Für Kostenschätzungen, die der Sachverständige im Rahmen dieses Gutachtens vornimmt, wird keine Gewähr übernommen. Gleiches gilt für evtl. nicht aufgeführte Bauschäden und Baumängel.

4.7 Flächenberechnungen

4.7.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Fläche (m²)</u>
Kellergeschoss	1,32	3,04	4,01	
	6,88	11,74	80,77	
	4,31	9,83	42,37	
	0,90	4,61	4,15	
	0,90	0,90	<u>- 0,81</u>	130,49
Erdgeschoss	0,98	1,36	1,33	
	1,32	2,92	3,85	
	5,10	11,62	59,26	
	1,66	9,71	16,12	
	4,31	9,71	41,85	
	1,11	4,21	<u>- 4,67</u>	117,74
Anbauten EG				
Anbau Bad	2,18	3,08	6,71	
	1,32	2,10	<u>2,77</u>	9,49
Anbau an Wohnzimmer	2,01	4,45		8,94
Obergeschoss	0,98	1,36	1,33	
	1,32	2,92	3,85	
	5,10	11,62	59,26	
	1,66	9,71	16,12	
	4,31	9,71	41,85	
	1,11	4,21	<u>- 4,67</u>	117,74
Dachgeschoss	1,32	2,92	3,85	
	5,10	11,62	59,26	
	1,66	9,71	16,12	
	4,31	9,71	41,85	
	1,11	4,21	<u>- 4,67</u>	<u>116,41</u>
Summe Wohnhaus Ursprungsgebäude (ohne Anbauten)				<u>482,38</u>
b) Nebengebäude (Schuppen / Garage)				
Fläche		14,00	5,00	<u>70,00</u>

4.7.2 Wohn- / Nutzfläche

Dem Sachverständigen liegt nur eine vereinzelte Wohnflächenberechnung vor.⁷ Diese wurde mit den vorliegenden Plänen abgeglichen. Alle anderen Flächen wurden über die vorliegenden Grundrisspläne ermittelt. Die Wohn- / Nutzflächen ergeben sich wie folgt:

a) Wohnfläche

Wohnfläche Erdgeschoss	95,13 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	<u>80,63 m²</u>
Summe Wohnfläche	<u>175,77 m²</u>

b) Nutzflächen

Nutzfläche Dachgeschoss	<u>57,17 m²</u>
Nutzfläche Kellergeschoss	<u>75,05 m²</u>

⁷ Siehe im Detail Anlage 5.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.1 Grundlagen

5.1.1 Wertermittlungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

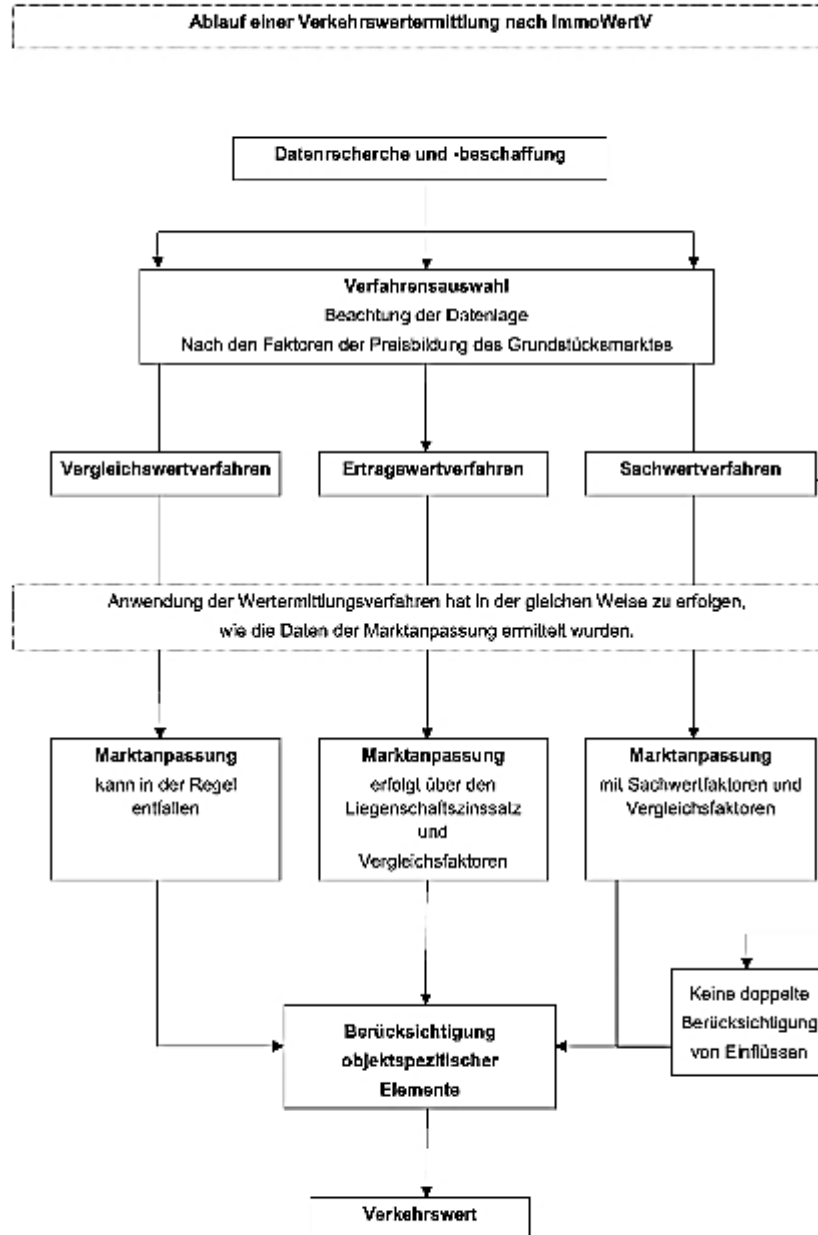
Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



5.1.2 Auswahl des Verfahrens

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen sowie einem Nebengebäude (Schuppen mit integrierter Garage). In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Ein- / Zweifamilienhäusern üblicherweise unter Berücksichtigung der Herstellungskosten. Der Sachverständige wählt daher

das Sachwertverfahren

als wertbestimmendes Verfahren.

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

Die Bestimmung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwert

a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

Der Bodenwert kann im direkten (über Vergleichspreise) oder in indirekten Verfahren (über die veröffentlichten Bodenrichtwerte) ermittelt werden. Der Sachverständige greift auf die Bodenrichtwerte (indirektes Verfahren) zurück.

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:⁸

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Beitrag	BRW
01.01.2023	Mischgebiet	II - III	Beitragsfrei*	470 € / m ²

* Erschließungs- / Kanalanschlussbeitragsfrei

b) Berücksichtigung von Abweichungen

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

Das Bewertungsobjekt weicht nach Einschätzung des Sachverständigen im Wesentlichen in der Tiefe von dem Richtwertgrundstück ab. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird für Wohnbaugrundstücke als Norm eine mittlere Tiefe von 35 m angegeben. Das Bewertungsgrundstück eine mittlere Tiefe von ca. 46,50 m und weicht somit von der Normtiefe deutlich ab.

Im Grundstücksmarktbericht wird folgende Formel zur Umrechnung abweichender Grundstückstiefen ausgewiesen:

$$y = 5,9664^{-0,502}$$

Hinweise: Siehe hierzu den Grundstücksmarktbericht, S. 36.

Bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 46,50 m beträgt der Umrechnungsfaktor gerundet ca. 87 %.

Der Boden- bzw. der Grundstückswert ergibt sich somit wie folgt:

Fläche	Basiswert	Anpassungen	Angepasster Bodenwert	Fläche	Grundstückswert
Bauland	470 € / m ²	87 %	rd. 409 € / m ²	1.399 m ²	572.191 €

Ergänzender Hinweis

Das Grundstück ist mit 1.399 m² überdurchschnittlich groß. Bei einer Breite von ca. 30 m ließen sich auf dem fiktiv unbebauten Grundstück zwei freistehende Gebäude nebeneinander oder ein breites Gebäude errichten.

Im Rahmen einer Neubebauung wäre nach Einschätzung des Sachverständigen aber der Abriss des bestehenden Gebäudes erforderlich, da unter Berücksichtigung von Anstandsflächen die Errichtung eines 2. Gebäudes, neben dem Bestandsgebäude problematisch erscheint.

⁸ Siehe Anlage 3.

5.3 Sachwert

5.3.1 Ermittlungsgrundlagen

Zum Zweck der Wertermittlung werden nachfolgend zunächst die Kostenkennwerte für das Wohnhaus und das Nebengebäude ermittelt. Die Bezugsgrößen werden (modellkonform) den NHK 2010 entnommen. Die Einordnung in die Standardstufen erfolgt gemäß den Ergebnissen der Ortsbesichtigung.

Das Dachgeschoss ist zwar ausgebaut, jedoch nach den vorliegenden Informationen baurechtlich nicht genehmigt. Der Sachverständige setzt zur Berücksichtigung des Risikos daher den Ausbaustand nur hälftig an (Bildung eines Mischtyps von Typ 1.11 und Typ 1.12).

1. Kostenkennwert (NHK) Wohnhaus

a) Wohnhaus Hauptteil

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	50 %	50 %				23 %
Dach		100 %				15 %
Fenster und Außentüren		100 %				11 %
Innenwände und -türen		100 %				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		75 %	25 %			11 %
Fußböden		100 %				5 %
Sanitäreinrichtung			100 %			9 %
Heizung		100 %				9 %
Sonstige technische Ausstattung		100 %				6 %
Kennwert für Gebäudeart Typ 1.11 EFH; KG, EG, OG, DG ausgebaut	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Kennwert für Gebäudeart Typ 1.12 EFH; KG, EG, OG, DG - nicht ausgebaut	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €	
Kennwert Mischtyp	613 €	680 €	783 €	943 €	1.180 €	Kennwert
Außenwände						149 €
Dach						102 €
Fenster und Außentüren						75 €
Innenwände und -türen						75 €
Deckenkonstruktion und Treppen						78 €
Fußböden						34 €
Sanitäreinrichtung						70 €
Heizung						61 €
Sonstige technische Ausstattung						41 €
Summe Kostenkennwert:						685 €
Gebäudestandardkennzahl (GSK):						2,05
Baupreisindex Deutschland (August 2023; Basis 2010):						178,3 %
Zuschlag Zweifamilienhaus:						105 %
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF (gerundet):						<u>1.282 €</u>

b) Anbau Erdgeschoss Bad, nicht unterkellert

Hinweis: Zur Ermittlung der NHK wird die GSK des Hauptgebäudes von 2,05 herangezogen.

Kostenkennwert Gebäudeart Typ 1.23 - EG, Flachdach, nicht unterkellert

Berechnung: Standardstufe 2 + (Standardstufe 3 - Standardstufe 2) x 0,5 / 10 1.033 €
 1.025 € + rd. 8 € = 1.033 €

Baupreisindex Deutschland (August 2023; Basis 2010): 178,3 %

Zuschlag Zweifamilienhaus: 105 %

Angepasster Kostenkennwert in € / m² BGF (gerundet): 1.934 €

c) Anbau Erdgeschoss Wohnzimmer, unterkellert

Hinweis: Zur Ermittlung der NHK wird die GSK des Hauptgebäudes von 2,05 herangezogen.

Kostenkennwerte Gebäudeart Typ 1.03 - EG, unterkellert, Flachdach

Berechnung: Standardstufe 2 + (Standardstufe 3 - Standardstufe 2) x 0,5 / 10 791 €
 785 € + rd. 6 € = 791 €

Baupreisindex Deutschland (August 2023; Basis 2010): 178,3 %

Zuschlag Zweifamilienhaus 105 %

Angepasster Kostenkennwert in € / m² BGF (gerundet): 1.481 €

2. Nebengebäude (Schuppen, Garage)

Kostenkennwert - Einzelgarage; Standardstufe 485 €
 4

Baupreisindex Deutschland (August 2023; Basis 2010): 178,3 %

Angepasster Kostenkennwert in € / m² BGF (gerundet): 865 €

5.3.2 Bestimmung der vorläufigen Sachwerte

a) Wohnhaus

NHK des Gebäudes:	a) Wohnhaus, ca. 482 m ² x 1.282 € / m ²	617.924 €
	b) Anbau 1, Bad EG, ca. 9 m ² x 1.934 € / m ²	17.406 €
	c) Anbau 2, Wohnzimmer EG, ca. 9 m ² x 1.481 € / m ²	<u>13.329 €</u>
Zwischensumme:		648.659 €
Sonstige Zu- / Abschläge:	Abschlag fehlender Drempel: rd. 3,3 %	- 21.406 €
	2 Balkone: (2 x 1.000 €) + 750 € x 15,86 m ²	13.895 €
	Außentreppe vorne: 7 Stufen: 7 x 400 €	2.800 €
	Außentreppe hinten 6 Stufen: 6 x 400 €	2.400 €
	2 Schleppdachgauben: (2 x 1.900 €) + (1.200 x 5 m ² x 2)	15.800 €
	2 Zwerggiebel (2 x 2.100 €) + 1.400 x (8,39 m ² + 12,38 m ²)	<u>33.278 €</u>
Zwischensumme:		695.426 €

Übertrag:		695.426 €
Außenanlagen:	Pauschal 6 % von 695.426 €	<u>41.726 €</u>
Herstellungskosten (inkl. AA):		737.152 €
Alterswertminderung:	60 % von 737.152 € (bei linearer AWM) Fiktives Alter: 48 Jahre / GND 80 Jahre	<u>- 442.291 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		294.861 €
Bodenwert:		<u>572.191 €</u>
Vorläufiger Sachwert:		<u>867.052 €</u>

b) Nebengebäude (Schuppen, Garage)

Normalherstellungskosten:	70 m ² x 865 € / m ²	60.550 €
Alterswertminderung:	63,3 % von 60.550 € (bei linearer AWM) Fiktives Alter: 38 Jahre / GND 60 Jahre	<u>- 38.328 €</u>
Vorläufiger Sachwert:		<u>22.222 €</u>

5.3.3 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen resultiert. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert wird über sog. Sachwertfaktoren bestimmt, die in der Regel aus Vergleichsfällen von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann hat im Grundstücksmarktbericht des Jahres 2023 nachfolgende Funktion zur Anpassung des Kaufpreises (Marktanpassung) für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser im Südkreis ausgewiesen:

$$y = 181,63x^{-0,378}$$

Hinweise: Zu den Modellanforderungen vgl. den Grundstücksmarktbericht, S. 51 ff.

Bei einem vorläufigen Kaufpreis von 889.274 € (Wohnhaus und Nebengebäude) beträgt der Marktanpassungsfaktor 102,44 %. Der vorläufige, marktangepasste Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:		889.274 €
Marktanpassungszuschlag:	2,44 % von 889.274 €	<u>21.698 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert:		<u>910.972 €</u>

Der Sachwert entspricht unter Abzug eines Kaufpreisanteils von 22.000 € für das Nebengebäude und einer Wohnfläche (ohne Dachgeschoss) von rd. 175,77 m² einem „Kaufpreis“ von rd. 5.058 €/m² Wfl. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei, dass rd. 3.237 € (ca. 64 %) auf den Bodenwert entfallen.

5.3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hierbei handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um folgende Eigenschaften:

1. Bauschäden / Modernisierungstau

Die Wertminderung für Bauschäden und den (berücksichtigen) Modernisierungstau wurden mit insgesamt 40.960 € ermittelt (vgl. Zf. 4.6.3).

2. Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nicht gesehen.

Der Sachwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:	910.972 €
Zu- / Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>- 40.960 €</u>
Summe:	<u>870.012 €</u>

5.4 Vergleichswerte

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

1. Grundstücksmarkbericht

Im Grundstücksmarkbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2023 sind für freistehende Einzelhäuser (Ein- / Zweifamilienhäuser) der Baujahrsklasse bis 1949 in Haan folgende Kaufpreise ausgewiesen:

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø KP gesamt Min. / Max.	Ø Wohnfläche	Ø Grundstücksfläche
Bis 1949	6 (!)	3.420 € / m ²	497.000 € 390.000 - 674.000 €	150 m ²	706 m ²

2. Auskunft on-geo

Gemäß Auskunft der on-geo GmbH (Auswertung der Immobilienangebote auf Immobilienscout24) wurden im Zeitraum Juli 2021 bis September 2023 in einem definierten Umkreis um das Bewertungsobjekt folgende Kaufpreise aufgerufen:

Umkreis	Objektart	Wohnfläche	Anzahl Angebote	Ø Kaufpreis	Streuungsintervall (90 %)
500 m	EFH	Alle > 160 m ²	5 (!)	3.857 € / m ²	2.910 - 4.512 € / m ²
1.000 m			18	3.682 € / m ²	2.100 - 4.828 € / m ²

Zusammenfassung

Der marktangepasste Sachwert liegt, vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, bei rd. 5.058 € / m² Wfl.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen ca. 32 % niedriger. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um lediglich 6 Vergleichswerte handelt. Zudem ist die durchschnittliche Wohnfläche und vor allem die durchschnittliche Grundstücksgröße wesentlich geringer.

Der Sachwert liegt deutlich über den von on-geo ausgewiesenen Vergleichspreisen in einem Umkreis zwischen 500 bis 1.000 m. Er liegt zudem (relativ geringfügig) außerhalb der Spanne der angegebenen Streuungsintervalle.

Bei den von on-geo veröffentlichten Vergleichspreisen ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um einige wenige Angebotspreise handelt. Zudem sind wesentliche wertrelevante Grundstücksmerkmale, wie z. B. Alter und Zustand der Gebäude und Grundstücksgrößen nicht bekannt.

6 Verkehrswert (Marktwert)

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit einem Nebengebäude (Schuppen, Garage). Im Rahmen der Bewertung wurde das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

Zur Prüfung des ermittelten Sachwerts hat der Sachverständige noch verschiedene Vergleichswerte herangezogen. Nach seiner Einschätzung des Sachverständigen stützen diese im Rahmen ihrer Aussagefähigkeit den ermittelten Sachwert jedoch nur sehr eingeschränkt. Dies liegt nach seiner Einschätzung im Wesentlichen an dem hohen Bodenwertanteil des Objekts.

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

870.000 €

(in Worten: - achthundertsiebzigttausend Euro -)

7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Erkrath, den 08. März 2023

[In der Originalversion des Gutachtens sind hier Stempel und Unterschrift eingefügt.](#)

8 Anlagen

- Anlage 1 Lagepläne
- Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4 Objektpläne
- Anlage 5 Flächenberechnungen
- Anlage 6 Objektfotos
- Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Anlage 1 **Lagepläne**
Übersichtskarte



Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 1 **Lagepläne**
Stadt- / Straßenkarte



Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann**



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

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

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

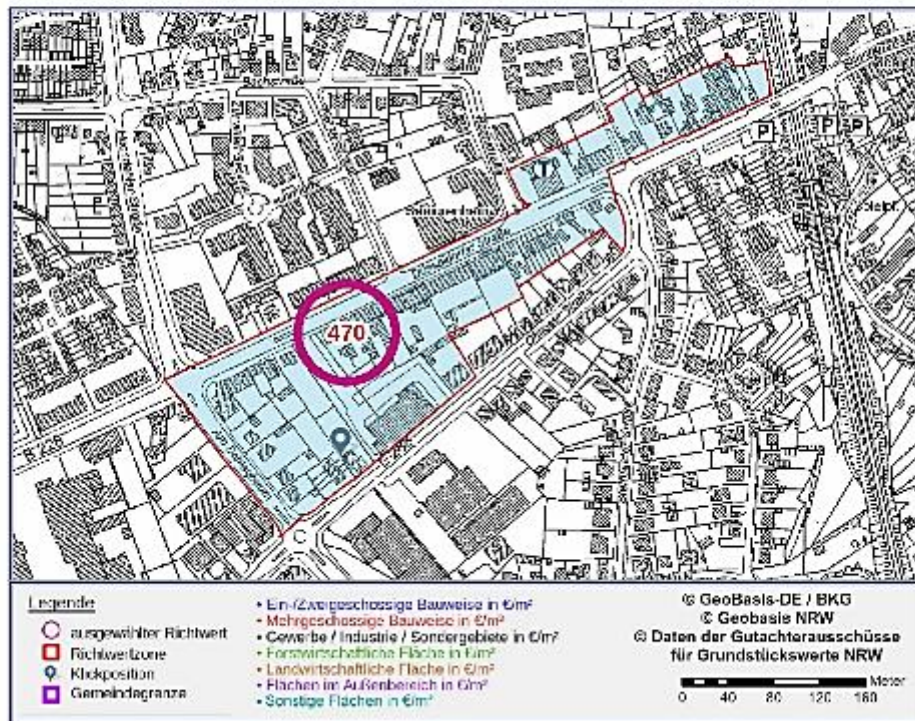


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

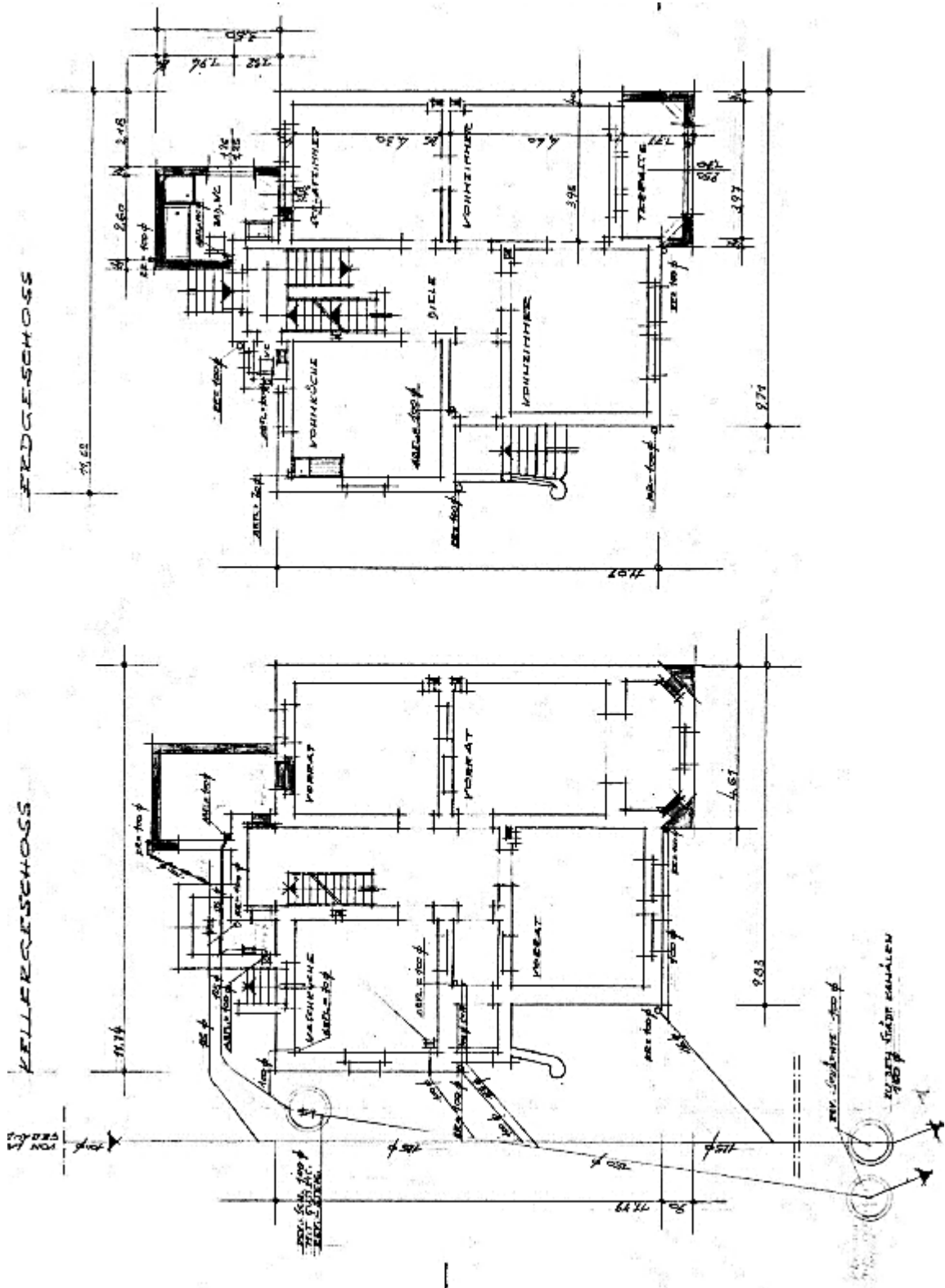
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Haan
Postleitzahl	42781
Gemarkungsname	Haan
Bodenrichtwertnummer	4907
Bodenrichtwert	470 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-III
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	430 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

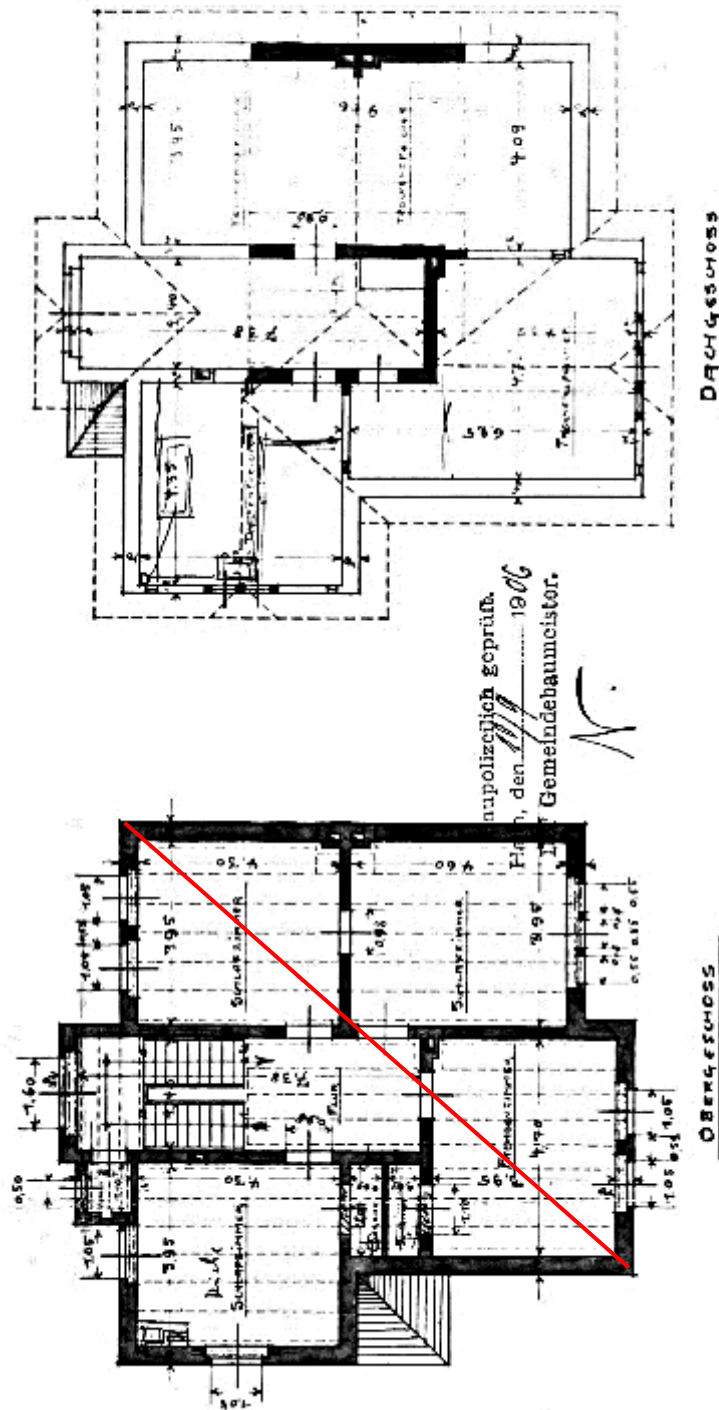
Anlage 4 Objektpläne

Grundrisse Keller- und Erdgeschoss (Plan aus 1968)



Anlage 4 Objektpläne

Grundrisse Ober- und Dachgeschoss (Plan aus 1906)



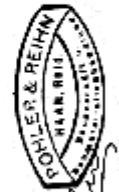
unpolitisch geprüft.
den 24. August 1906
Gemeindebaumeister.

HAAN, DEN 24. AUGUST 1906.

Die UNTERNEHMER:
Johannes Reihm

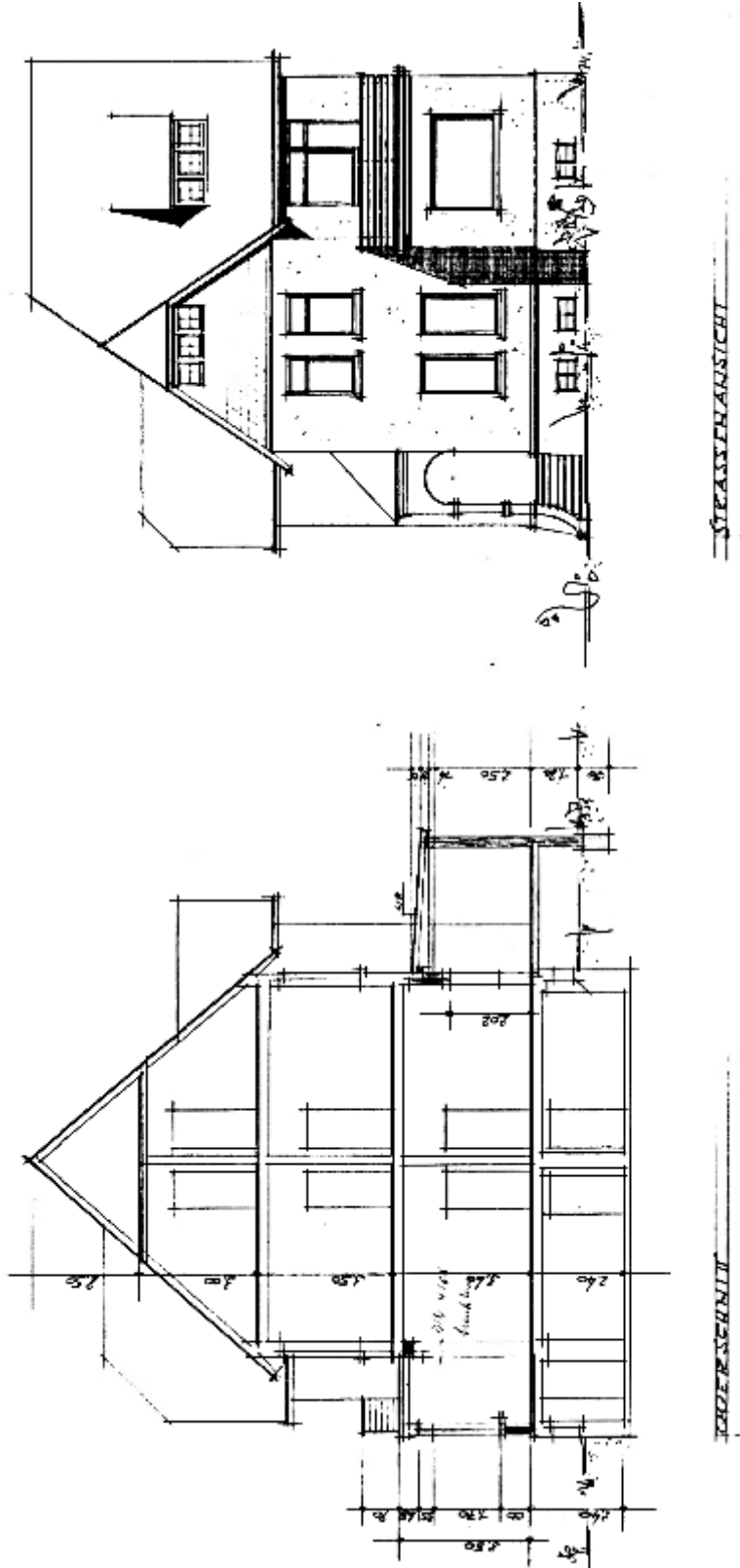
Der BAUMANN:
Carl Hammel

DER BAUMANN:



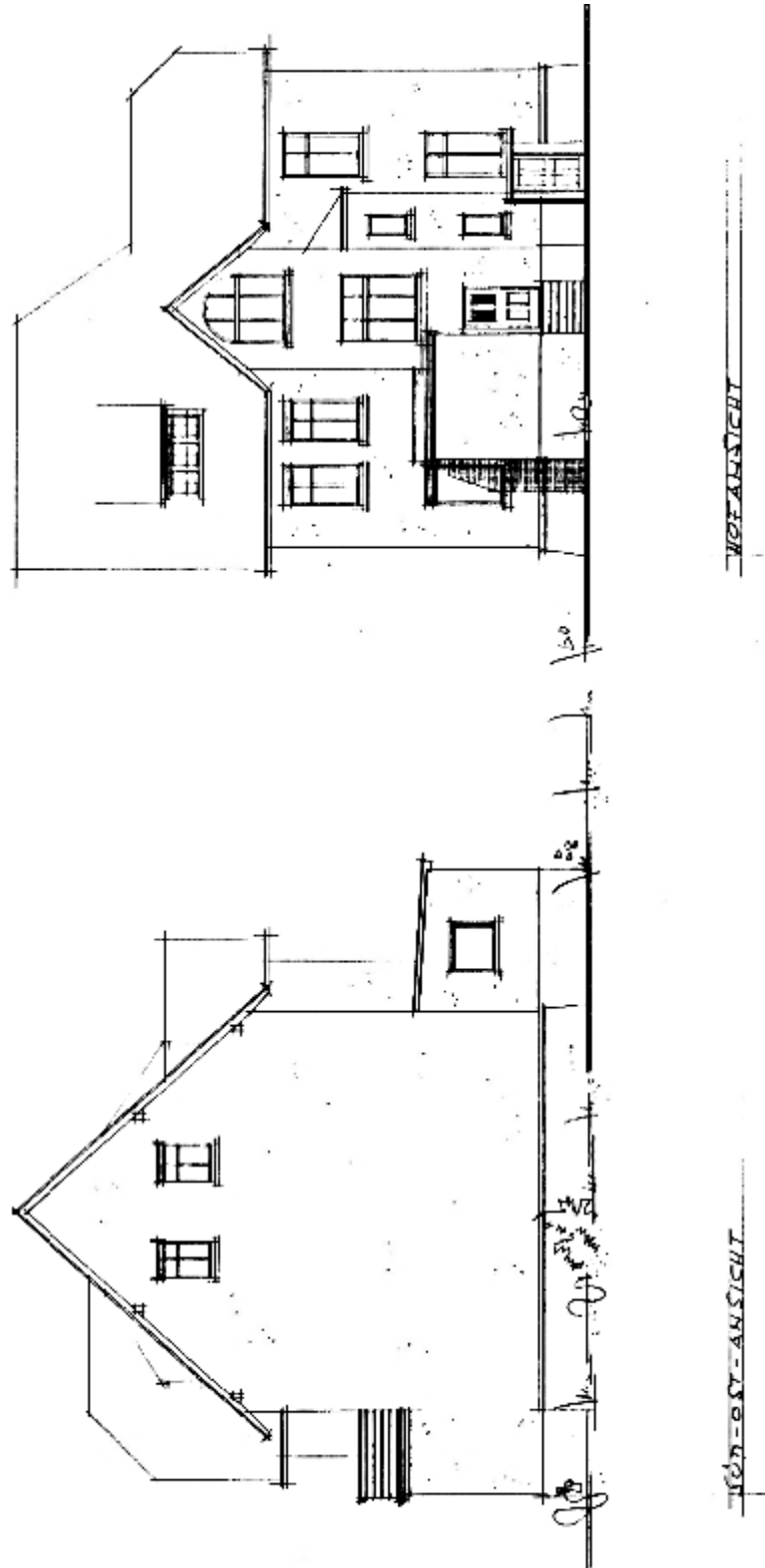
Anlage 4 Objektpläne

Schnitt und Ansicht (Plan aus 1968)



Anlage 4 Objektpläne

Ansichten (Plan aus 1968)



Anlage 5 Flächenberechnungen

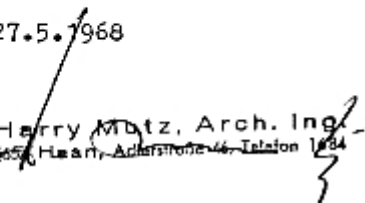
Berechnung der Wohnfläche im Erdgeschoß

Windfang :	1,50 x 2,04		=	3,06 qm	
Diele :	2,40 x 7,38 ./. 2,25 x 2,40		=	12,51 "	8,23 m ²
WC :	1,00 x 1,10 3,50 x 2,35		=	1,10 "	
Wohnküche :	3,95 x 4,30		=	16,99 "	
Wohnzimmer :	4,70 x 3,95		=	18,57 "	
Wohnzimmer :	6,77 x 3,95 + 1,77 x 0,16		=	27,02 "	
Schlafzimmer :	4,30 x 3,95		=	16,99 "	
Bad, WC	2,60 x 1,94 + 1,32 x 1,97		=	7,64 "	
			=	<u>103,68 qm</u>	
			./. 3 %	=	3,11 "
			insgesamt	=	<u>100,57 qm</u>
					=====

leicht geprüft

Haan, den 27.5.1968

Architekt:


 Harry Mütz, Arch. Ing.
~~865, Haan, Adershofen 46, Telefon 1084~~

Hinweis: Treppe und Podest wurden herausgerechnet.

Anlage 5 Flächenberechnungen

Überschläge Berechnungen des Sachverständigen

Wohnfläche

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Fläche (m²)</u>	<u>Ansatz</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Windfang	1,50	2,04		3,06	97%	2,97
Diele	3,50	2,35		8,23	97%	
Wohnzimmer 1	4,70	3,95		18,57	97%	18,01
Wohnzimmer 2	6,77	3,95	26,74			
	0,13	0,40	- 0,05	26,69	97%	25,89
Schlafzimmer	3,95	4,30	16,99			
	0,13	0,40	- 0,05	16,93	97%	16,43
Wohnküche	4,30	3,95	16,99		97%	16,48
Bad Anbau	1,94	2,60	5,04			
	1,32	1,95	2,57	7,62	97%	7,39
Summe Wohnfläche EG				98,08		95,13
<u>Obergeschoss</u>						
Wohnzimmer 1	3,95	4,70	18,57			
	0,30	1,99	0,60			
	0,39	0,14	- 0,05	19,11	97%	18,53
Wohnzimmer 2	3,93	3,56	13,99			
	0,13	0,39	- 0,05	13,94	97%	13,52
Schlafzimmer	3,95	4,30	16,99			
	0,12	0,41	- 0,05	16,94	97%	16,43
Wohnküche	4,25	3,95	16,79		97%	16,28
Diele	3,50	2,35	8,23		97%	7,98
Bad	1,62	2,00	3,24			
	1,13	0,71	0,80	4,04	97%	3,92
Balkon Straße	1,80	4,10	7,38		25%	1,85
Balkon Garten	2,00	3,00	6,00			
	1,24	2,00	2,48	8,48	25%	2,12
Summe Wohnfläche OG				86,42		80,63
Summe Wohnfläche (EG + OG)						175,77

Anlage 5 Flächenberechnungen⁹

Überschläge Berechnungen des Sachverständigen

Nutzfläche

<u>Dachgeschoss</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Ansatz</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Wohnen	4,09	4,60	18,81		
	1,90	0,70	- 1,33		
	4,09	0,90	- 1,84	50 %	15,64
Essen	3,95	4,30	16,99		
	1,80	0,70	- 1,26		
	3,95	0,90	- 1,78	50 %	13,95
Schlafen	4,30	4,70	20,21		
./ 1 m Linie	4,30	1,30	- 5,59		
./ 2 m Linie	4,30	0,60	- 2,58		
./ 2 m Linie	0,65	1,00	- 0,33	50 %	11,72
Küche	1,75	1,50	2,63		
	1,75	0,80	- 0,70	50 %	1,93
Diele	2,35	3,64	8,55		
Abzug Treppe	0,88	2,50	- 2,20		
./ 1 m Linie	0,88	2,35	- 2,07		
./ 2 m Linie	0,17	2,35	- 0,20	50 %	4,09
Bad	2,70	4,25	11,48		
./ 2 m Linie	0,40	3,55	- 0,71	50 %	
./ 2 m Linie	0,43	4,25	- 0,91	50 %	<u>9,85</u>
Summe Nfl. Dachgeschoss					57,17
<u>Kellergeschoss</u>					
Waschküche	4,10	3,80			15,58
Vorrat 1	4,20	3,80			15,96
Vorrat 2	4,40	3,80	16,72		
	3,80	1,50	5,70		
	0,50	0,50	- 0,25		22,17
Vorrat 3	3,80	4,60			17,48
Raum	0,90	1,40	1,26		
	1,30	2,00	<u>2,60</u>		3,86
Flur	7,20	2,30	16,56		
(Abzug Treppe)	2,50	1,00	- 2,50		<u>14,06</u>
Summe Nfl. Kellergeschoss					<u>75,05</u>

⁹ Es können geringfügige Rundungsungenauigkeiten durch den Übertrag aus Excel entstehen.

Anlage 6 **Objektfotos**
Außenansichten Wohnhaus

Ansicht Eingangsseite (1)



Ansicht Eingangsseite (2)



Anlage 6 **Objektfotos**
Außenansichten Wohnhaus

Gartenansicht



Giebelansicht



Anlage 7 Objektfotos
Außenansichten Wohnhaus

Eingang seitlich



Eingang hinten



Anlage 7 **Objektfotos**
Außenbereich

Blick in den Garten (1)



Blick in den Garten (2)



Anlage 6 **Objektfotos**
Innenansichten Wohnhaus

Treppenhaus (1)



Treppenhaus (2)



Anlage 6 Objektfotos

Bäder

Bad Erdgeschoss



Bad Obergeschoss



Bad Dachgeschoss



Anlage 6 Objektfotos
Nebengebäude (Schuppen, Garage)

Seitliche Ansicht



Vordere Ansicht



Anlage 6 Objektfotos

Innenansichten Nebengebäude

Schuppen (1)



Schuppen (2)



Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Feuchtigkeitsschäden Keller (1)



Feuchtigkeitsschäden Keller (2)



Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Dachflächenfenster überaltert



Kellerfenster überaltert



Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Belag Terrasse hinten schadhaft



Belag Terrasse vorne schadhaft



Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Heizungsanlage überaltert



Elektrik überaltert

