

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
Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Ulmenweg 7, 40699 Erkrath**

Eingangsansicht Gebäude



Gartenansicht Gebäude



Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit (gerundet) 387.000 € ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann, Gartenstraße 7, 40822 Mettmann

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

Aktenzeichen des Gerichts: 5 a K 9/24

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.

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)	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Demographische Entwicklung	9
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse	9
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
4.5	Rechtliche Gegebenheiten	12
4.6	Gebäude und Außenanlagen	14
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung	14
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	17
4.6.3	Bauschäden und Baumängel	19
4.7	Flächenberechnungen	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundlagen	23
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	23
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	25
5.2	Bodenwert	26
5.3	Sachwert	27
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	27
5.3.2	Bestimmung des vorläufigen Sachwerts	28
5.3.3	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	28
5.3.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
5.4	Vergleichswerte	31
6	Verkehrswert	33
7	Datum, Stempel, Unterschrift	33
8	Anlagen	34

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 - 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. 1147)	Amtsgericht Mettmann	02.04.2024
Bewilligungsurkunde zu den Rechten in Abt. II (UR-Nr. 1321/60, Notar xxx, Düsseldorf)	Amtsgericht Mettmann	05.09.1960
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 zur Wohnungsbindung	Stadt Erkrath	19.07.2024
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Erkrath	22.07.2024
Auskunft über Kanalanschlussbeiträge	Abwasserbetrieb der Stadt Erkrath	17.07.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Erkrath	18.07.2024
Auskunft aus der Denkmalliste (E-Mail)	Stadt Erkrath	23.07.2024
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Erkrath	29.08.2024
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	17.07.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	18.07.2024
IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	30.10.2024
Auskunft über Immobilienpreise	BORIS.NRW	30.10.2024

2.3 Persönliche Erstellung

Die Erstellung und Abfassung des Gutachtens erfolgen 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. Ziff. 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 den 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; ferner 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 diese wird nicht übernommen. Er empfiehlt gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden und die Einholung von Unternehmerangeboten.
- g) Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bodenverunreinigungen oder 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: Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem beglaubigten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Mettmann, vom 02.04.2024, wie folgt im Grundbuch von Hochdahl, Blatt 1147, eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hochdahl	28	132	Gebäude- und Freifläche, Ulmenweg 7	267 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
4.1	xxx - zu ½ Anteil -
4.2	xxx - zu ½ Anteil -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)²

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 289, Nrn. 133, 134, 135, 131, 130, 129, 128, 127 ...
3	Grunddienstbarkeit des Inhalts, den bei der Grunddienstbarkeit unter lfd. Nr. 2 dieses Blattes näher bezeichneten Weg für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungsleitungen, wie Wasser, Strom-, Gas-, und Telefonleitungen sowie Kanalisation in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 28, Nr. 133, 134, 135 ... Die Ausübung des Rechts kann auch Dritten überlassen werden, insbesondere zu Reinigungs- und Reparaturzwecken.
6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5a K 9/24). Eingetragen am 28.03.2024.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

² Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur verkürzt wiedergegeben. Es wird empfohlen, die vollständigen Eintragungen und die zugrundeliegenden Bewilligungen einzusehen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 02.05.2024 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 03.06.2024 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 20.06.2024, 16.00 Uhr eingeladen:

1. xxx
 xxx
 xxx
 - als Verfahrensbevollmächtigte des Antragsstellers -
 xxx
 xxx
 xxx
2. xxx
 xxx
 xxx
 - Antragsgegnerin-

Die Ortsbesichtigung zum Zweck der Bewertung fand statt am 20. Juni 2024 von ca. 16.00 - 17.30 Uhr. Teilnehmer waren:

1. xxx (Antragsteller)
2. xxx (Antragsgegnerin)
 Diese nebst den Herren
 - xxx
 - xxx
3. Herr Walther Henning (Sachverständiger)

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 20.06.2024 (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 der Stadtteil Hochdahl allseitig durch land- und forstwirtschaftliche Flächen umringt.

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

Zwei Auffahrten zur A 46 liegen ca. 2,5 bzw. ca. 3,5 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-Bahn und Bushaltestelle Hochdahl-Millrath (Linie S 8 - Düsseldorf – Mönchengladbach) liegt etwas weniger als 1 km entfernt.

Mehrere Bushaltestellen sind (noch) fußläufig auf der Schimmelbuschstraße oder der Haaner Str. zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 18 km entfernt.

Mikrolage

Umgebung: Das Bewertungsobjekt liegt in einem reinen Wohngebiet, südlich der Schimmelbuschstraße, westlich der Haaner Str. und südöstlich der Bergstraße. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum („Hochdahler Markt“) beträgt ca. 1,2 km.

Das Umfeld wird überwiegend durch individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) und vereinzelt durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Bereich der Bergstraße gibt es ein kleines lokales Geschäftszentrum. Westlich der Bergstraße liegt die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Sandheide.

Nachbarschaft:	Das Gebäude ist das Endhaus einer Hauszeile von 8 Einfamilienhäusern. Vor dem Gebäude verläuft ein gemeinschaftlicher Zugangsweg. Die Hauszeile wird nördlich und südlich durch Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise begrenzt. Westlich verläuft die Bergstraße, östlich verläuft unmittelbar an das Grundstück angrenzend der Ulmenweg.
Ausstattung Straße:	Der Ulmenweg ist eine Sackgasse mit einseitigem Bürgersteig. Die Straße und der Bürgersteig sind mit einer Schwarzdecke ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Parkplätze:	Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum stehen im Straßenrandbereich öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
Infrastruktur:	Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind fußläufig (Radius < 500 m) im Einkaufszentrum an der Bergstraße zu erreichen. Weitere Nahversorgungs- und diverse Fachgeschäfte sind im ca. 1 km entfernten Stadtteilzentrum („Hochdahler Markt“) erreichbar. Mehrere Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Weitere Kindergärten, Grundschulen sowie Schulen der Sekundarstufe 2 befinden sich im Stadtteil.
Begrünung:	Das Gebäude verfügt über einen kleinen Vorgartenbereich sowie seitlich und im hinteren Gartenbereich über (nach Einschätzung des Sachverständigen) angemessen große Gartenflächen. Das Umfeld erscheint durchschnittlich bis gut durchgrünt.
Immissionen:	Das Gebäude liegt im Bereich einer Sackgasse, unmittelbar am Anfang eines Stichwegs. Während der Ortsbesichtigung wurden keine relevanten Verkehrs- oder sonstige Immissionen festgestellt.
Zusammenfassung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Erkrather Stadtteil Hochdahl, in relativer 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 nahen gelegenen S-Bahn-Station als gut eingeschätzt.</p> <p>Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie auch das Angebot an Kindergärten und Schulen wird als gut eingeschätzt.</p> <p>Das unmittelbare Umfeld des Bewertungsobjekts ist durch eine ältere Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Lage ist ruhig und relativ gut durchgrünt. Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.</p>

4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung³ 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 langfristig 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 werden⁴:

Im Bereich des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2023 insgesamt 2.215 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 19,6 % gefallen. Der Geldumsatz fiel noch etwas stärker um ca. 27,4 %.

Eine Analyse der einzelnen Segmente führt, jeweils im Vergleich zu 2022, zu folgenden Feststellungen: Bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkaufsfälle um ca. 26 % gesunken. Auch die Kaufpreise sind gemäß Immobilienbarometer des Gutachterausschusses tendenziell gefallen. Die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilienhäuser) sind hierbei um ca. 5 % (dies entspricht ca. 20 - 50 €/ m²) gefallen. Die konkrete Preisentwicklung ist jedoch abhängig von der Nutzungsart und der jeweiligen Gemeinde.

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

Im Segment des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) sind gemäß Immobilienbarometer des Gutachterausschusses die Kaufpreise ebenfalls deutlich zurückgegangen. Der Index für die Kaufpreise im Segment individueller Wohnungsbau ist in der Stadt Erkrath von 2022 auf 2023 um ca. 5,3 % zurückgegangen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erwies sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und auch Stadt Erkrath in den Jahr 2023 und 2024, im Wesentlichen in Zusammenhang mit der geopolitischen Situation, als rückläufig. Zurzeit sind jedoch wieder Preiserhöhungen festzustellen.

3 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung.

4 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 hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 267 m². Es ist unregelmäßig, aber zweckdienlich geschnitten.⁵

Die Ausdehnung des Grundstücks an der Eingangsseite beträgt ca. 10,20 m. In Richtung der hinteren Grenze verjüngt es sich bis auf ca. 5 m. Die mittlere Tiefe liegt bei etwas über 32 m. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab. Entlang der östlichen Grenze (entlang des Ulmenwegs) wird der Höhenunterschied durch eine L-Steinwand ausgeglichen.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Stadtplanung, Vermessung, E-Mail vom 29.08.2024) wird das Grundstück im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt.

Gemäß Auskunft (wie vor) liegt das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen beurteilt sich § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück nicht einem Sanierungs- oder Umlegungs- bzw. in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Auskunftsgemäß liegt das Grundstück innerhalb einer Wasserschutzzone III A.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem - aber nach den vorliegenden Unterlagen nicht genehmigtem - Dachgeschoss.

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

- Bauschein vom 27.08.1958 (Nr. 172/58) zur „Errichtung eines Reiheneinfamilienwohnhauses“
- Gebrauchsabnahmeschein vom 18.09.1959 (zu Bauschein Nr. 172/58)

Erläuterung

In der vom Sachverständigen eingesehenen Bauakte sind keine Genehmigungsunterlagen für den Ausbau des Dachgeschosses vorhanden. Im Rahmen der Bewertung geht er davon aus, dass der Ausbau des Dachgeschosses nicht genehmigt ist.

Im Übrigen setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen errichtet wurden. Eine materielle Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens nicht.

5 Siehe Anlage 2.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den (behördeninternen) Ausweisungen des Flächennutzungsplans handelt es sich um ein „Reines Wohngebiet“ (WR).

Das Maß der baulichen Nutzung wurde von dem Sachverständigen überschlägig wie folgt ermittelt:

Maßzahl	Grundfläche	Grundstücksfläche	Kennzahl
Grundflächenzahl (GRZ):	ca. 56,31 m ²	267 m ²	ca. 0,21
Geschossflächenzahl (GFZ):	ca. 117,08 m ²		ca. 0,44

Hinweise

- Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde die Grundfläche des Gebäudes, aber nicht sonstige (versiegelte) Nebenanlagen, wie z. B. Flächen von Terrassen berücksichtigt.
- Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl wurde die Grundfläche der beiden Vollgeschosse, nicht aber die Fläche im Dachgeschoss berücksichtigt, da dieses nach Einschätzung des Sachverständigen kein Vollgeschoss ist.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün, Schreiben vom 22.07.2024) liegt das Grundstück Ulmenweg 7, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 132 an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die endgültig hergestellt ist. Rückständige Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die Erschließungsanlagen nicht an.

Straßenausbaubeiträge gemäß §§ 8 KAG NRW des Gesetzes zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW fallen mit Gültigkeit zum 01.01.2024 nicht an.

Gemäß Auskunft (Städtischer Abwasserbetrieb der Stadt Erkrath, Schreiben vom 18.07.2024) ist der Kanalanchlussbeitrag für das Grundstück Ulmenweg 7, 40699 Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 132 ebenfalls abgegolten.

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 Auskunft (Kreis Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 17.07.2024) ist das Objekt Erkrath, Ulmenweg 7, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 132 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 des Grundstücks nachfolgende Belastungen eingetragen:

Unter der lfd. Nr. 2 - Grunddienstbarkeit: Wegerecht

Gemäß Bewilligung UR.-Nr. 1321/60 vom 05.09.1960 des Notars xxx, Düsseldorf, hat die Belastung folgenden Inhalt:

Recht „den an der nördlichen Begrenzung des o. a. Grundstücks in einer Breite von 1,50 m angelegten nicht-öffentlichen Weg zu begehen und mit Handkarren und Fahrrädern zu befahren, wobei sich dieses Wegerecht auf den Hin- und Rückweg und auch alle Besucher, die zu den herrschenden Grundstücken hin und zurück gelangen zu wollen, erstreckt. ...“

Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden, insbesondere zu Reinigungs- und Reparaturzwecken. Das Recht soll sich jedoch nur auf die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 28 Nrn. 133, 134, 135 und 136 erstrecken.“

Bewertung des Rechts

Die belastete Fläche liegt am nördlichen Rand des Grundstücks. Sie hat eine Flächengröße von ca. 10 m². Die private Nutzung für den Eigentümer ist - mit Ausnahme des Zugangs - stark eingeschränkt. Der Sachverständige hält daher einen Bewertungsabschlag i. H. von 50 % des Bodenrichtwerts für angemessen. Die Wertminderung wird beim Bodenwert berücksichtigt (siehe Ziff. 5.2).

Unter der lfd. Nr. 3 - Grunddienstbarkeit: Bau, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsleitungen

Gemäß Bewilligung UR.-Nr. 1321/60 vom 05.09.1960 des Notars xxx, Düsseldorf, hat die Belastung folgenden Inhalt:

Recht „den vorgenannten Weg für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungsleitungen, wie Wasser-, Strom-, Gas und Telefonleitungen sowie Kanalisation in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.

Die Ausübung dieses Rechtes kann auch Dritten überlassen werden, insbesondere zu Reinigungs- und Reparaturzwecken. Das Recht soll sich jedoch nur auf die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 28 Nrn. 133, 134, 135 und 136 erstrecken.“

Bewertung des Rechts

Das Recht belastet die gleiche Fläche wie das Recht lfd. Nr. 2. Die Belastung ist hinreichend in der dort bestimmten Wertminderung berücksichtigt.

Unter der lfd. Nr. 6 - Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung des Rechts

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Bauaufsicht, Schreiben vom 18.07.2024) sind zulasten des Grundstücks Erkrath, Ulmenweg 7, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 132 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Bauaufsicht / Untere Denkmalbehörde, E-Mail vom 23.07.2024) befindet sich auf dem Grundstück Erkrath, Ulmenweg 7, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 132 kein in die Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragenes Baudenkmal. Ein Denkmalsbereich existiert ebenfalls nicht.

d) Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Wohnungswesen, Schreiben vom 19.07.2024) besteht für das Objekt Erkrath, Ulmenweg 7, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 132 keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG).

e) Miet- und Pachtverhältnisse

Nach den vorliegenden Informationen wird das Gebäude von der Antragsgegnerin bewohnt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

4.6 Gebäude und Außenanlagen

4.6.1 Konstruktion und Ausstattung

Das Gebäude und die Wohnung 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. Abweichungen in einzelnen Konstruktions- oder Ausstattungsmerkmalen sind möglich.

Konstruktion

Fundamente:	Stapfbeton
Wände:	Bimsbetonhohlblock oder Schwemmstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	EG - KG: massive Betontreppe EG - DG: Holzwangentreppe, mit Metallstäben und oberem Holzhandlauf Stahlbeton; wandseitig mit Metallhandlauf, raumseitig
Dach:	Satteldach (ausgebaut); zimmermannsmäßige Dachkonstruktion; Eindeckung mit Betondachsteinen
Fassade:	Eingangsseite überwiegend verklinkert, Giebelseite überwiegend verputzt, gestrichen

Ausstattung

Böden:	überwiegend Fliesen (Flure, Bad, Küche Gäste-WC, Schlafzimmer OG), vereinzelt Naturstein (Wohnzimmer); Treppe zum OG mit Teppichboden belegt
Wände:	überwiegend Raufaser oder Tapete gestrichen, vereinzelt Strukturputz, Bad und Gäste-WC raumhoch gefliest
Decken:	überwiegend verputzt, gestrichen
Türen:	Holzzargen und -türen, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, überwiegen mit Kunststoffrollläden, elektrisch; Fenster im EG vereinzelt außenseitig vergittert
Sanitärausstattung:	Bad: Badewanne, Waschbecken und Stand-WC Gäste-WC: Handwaschbecken und Stand-WC
Heizkörper:	überwiegend Stahlblechradiatoren, Bad mit Handtuchheizkörper
Balkon:	Boden Holzdielen; Edelstahlgeländer mit oberem Edelstahlhandlauf; Füllungselemente aus satiniertem Glas
Terrasse:	überwiegend Fliesen, vereinzelt Betonsteinplatten; seitlich des Treppenabgangs Metallgeländer, gestrichen (Absturzsicherung)

Dachgeschoss	2 Räume (Schlafen und Bad) Ausstattung Schlafen Boden Resopalplatten, Wände und Decke Raufaser, gestrichen; Holzzarge mit Ganzglastür; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung; Stahlblechradiator Ausstattung Bad Boden Fliesen; Wände verputzt, gestrichen, Nassbereiche (Duscheraumhoch und um Waschbecken) Fliesen; Holz-Schiebetür; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung; Stahlblechradiator Sanitärausstattung: Eckdusche, Handwaschbecken und Hänge-WC
Sonstiges:	im Wohnraum „Dänischer Kamin“
Technische Ausstattung	
Heizung:	Gaszentralheizung (Fabrikat Vaillant, Bj. nach Auskunft ca. 2009)
Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher (Fabrikat Vaillant, Bj. vermutlich ca. 2009, Inhalt 300 l)
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Elektroinstallation:	Die Elektrik wurde nach Auskunft anlässlich des Ortstermins 2009 erneuert. Nach Auskunft wurde im Dachgeschoss zudem ein EDV-Bus-System verlegt.
Keller:	Böden überwiegend Beton / Estrich, Waschkeller Fliesen; Wände verputzt, gestrichen oder Bimsstein, gestrichen; Decke Beton, gestrichen; Fenster mit Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; Holz-zargen mit Holzlanttüren

Außenanlagen:

Hauszugangsweg („Gemeinschaftsweg“) in Betonsteinpflaster; Hauszugang mit Betonplatten; seitlich des Hauszugangs gärtnerisch gestaltete Pflanzbeete; giebelseitig geschotterter Weg und einfacher Holzlagerplatz

gartenseitig geflieste Terrasse und Kellerabgang mit oberem Metallgeländer; im Anschluss an Terrasse mit Rasen und Sträuchern versehener Garten (verwildert)

Abgrenzung des Grundstücks augenscheinlich mit Stabgitterzäunen und Hecken

Aufteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich (ohne Flächen im DG) um ein ca. 90 m² großes Einfamilienhaus (Reihenendhaus). Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss: Wohnen / Essen mit Zugang zur Terrasse, Küche, Diele und Gäste-WC

Obergeschoss: Eltern- und 2 Kinderzimmer, Diele, Bad und Balkon

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die Aufteilung der Wohnung marktgerecht. Belichtung und Belüftung sind durchschnittlich (Bad ohne natürliche Belichtung / Belüftung).

Hinweis

Die Flächen im Dachgeschoss sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht genehmigt. Es handelt sich um 1 Schlafzimmer mit separatem Bad; Nutzfläche überschlägig aus Plänen ermittelt rd. 34 m².

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 Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

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

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahme) ca. 1959 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag ca. 65 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt somit noch ca. 15 Jahre.

Nach Informationen der Beteiligten anlässlich der Ortsbesichtigung wurden im Zeitablauf folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

<u>Zeitpunkt</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Erläuterung / Hinweis</u>
2009 / 2010	Dachdämmung erneuert	Dachpfannen belassen
2009 / 2010	Erneuerung Fenster und Haustür	gesamtes Gebäude, mit Ausnahme Dachgeschoss
2009 / 2010	Elektrik erneuert	genauer Umfang nicht bekannt
2009 / 2010	Heizung erneuert	inkl. Warmwasserkollektoren auf dem Dach
---	Fassade	keine Maßnahmen erfolgt
2018 / 2019	Bad im DG erneuert	andere Bäder ca. 25 Jahre alt
2018 / 2019	Ausbau Dachgeschoss	inkl. neuer Fenster

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führen modelltheoretisch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die einzelnen Maßnahmen werden nachfolgend auf Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021 mit Punkten bewertet. Auf Grundlage derselben wird eine (neue, verlängerte) fiktive Restnutzungsdauer bzw. fiktives Alter bestimmt.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Angesetzte Punktzahl
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1

6 § 6 Zf. 6 ImmoWertV

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Angesetzte Punktzahl
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	<u>2</u>	<u>0</u>
Summe der angesetzten Punkte (aufgerundet)	<u>20</u>	<u>6</u>

Die vorgenannten Maßnahmen führen insgesamt zu ca. 6 Modernisierungspunkten. Die ermittelte Anzahl der Punkte führt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach der Formel

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

wobei

<u>a</u>	<u>b</u>	<u>c</u>
0,6150	1,3385	1,0567

zu einer fiktiven Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren und zu einem fiktiven Alter von rd. 50 Jahren. Dieses wird nachfolgend der Bewertung zugrunde gelegt.

Hinweis

Die verlängerte Restnutzungsdauer wirkt sich über eine verminderte Alterswertminderung unmittelbar auf den Sachwert aus.

4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Das Gebäude machte anlässlich der Ortbesichtigung einen durchschnittlich unterhaltenen Eindruck. Es wurden folgende Bauschäden / unterlassene Instandhaltungsmängel (Instandhaltungsstau) festgestellt⁷:

- Terrassenbelag

Die hintere Terrasse weist im Fliesenbelag Feuchtigkeitsschäden auf. Diese liegen tlw. lose bzw. haben Ausbrüche oder Risse. Der Belag ist kurz- / mittelfristig abzutragen und die Terrasse mit einem neuen Belag zu versehen.

Die Sanierungskosten werden überschlägig auf rd. 150 €/ m² geschätzt. Bei einer Fläche von rd. 15 m² betragen die Gesamtkosten rd. 2.250 €. Diese werden wertmindernd berücksichtigt.

- Kelleraußentreppe

Die Kelleraußentreppe inkl. der Wangen weist deutliche Feuchtigkeitsschäden auf. Die Treppe ist kurz- / mittelfristig zu sanieren.

Der Sanierungsaufwand ist von dem Sachverständigen ohne nähere Untersuchungen, die den Umfang des beauftragten Wertgutachtens sprengen würden, nicht zu schätzen. Zur Berücksichtigung des Schadens werden die alterswertgeminderten Herstellungskosten der Außentreppe i. H. von 2.250 € wertmindernd berücksichtigt.

- Waschkeller

Der Waschkeller weist im Bereich der Zugangstür / Außenwand Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen etc.) auf. Die Wände sind zu sanieren.

Die Sanierungskosten (Putz- und Anstricharbeiten, ohne evtl. erforderlichen Abdichtungsarbeiten) werden pauschal mit 1.500 € angesetzt. Die Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

- Klinkerfassade des Giebels

Die Giebelfassade weist im Anschlussbereich zur hinteren Terrasse einen vertikalen Riss im Mauergefüge sowie innenseitig Aussinterungen auf. Vermutlich ist das Bauteil im Zeitablauf abgesehen. Nach Auskunft anlässlich der Ortsbesichtigung hat sich der Riss in den letzten Jahren jedoch nicht verbreitert. Dies vorausgesetzt, ist der Riss „lediglich“ (dauerhaft) zu verpressen und die Aussinterungen zu beseitigen. Die Sanierungskosten werden pauschal auf 2.000 € geschätzt. Die Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

- Gartenanlage

Der Garten ist verwildert. Dieser ist instand zu setzen (Rückschnitt, etc. keine Neuanlage). Die Instandsetzungskosten werden überschlägig auf rd. 1.000 € geschätzt. Diese werden wertmindernd abgezogen.

⁷ Siehe Fotos in der Anlage.

- Feuchtigkeit im Bad

Im oberen rechten Eckbereich des Bades wurden Spuren eines Wassereintritts festgestellt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Stelle gemäß Messung trocken. Vermutlich wurde der Schaden beseitigt. Eine Wertminderung wird daher nicht berücksichtigt.

Die Summe der wertmindernd angesetzten Bauschäden und Baumängel beträgt ca. 9.000 €.

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.

Eine konkrete Schätzung der Sanierungskosten bedarf einer umfassenden Untersuchung der Schadensursache und i. d. R. der Einholung von Unternehmerangeboten. Dies ist eine Architektenaufgabe und nicht Gegenstand einer üblichen Verkehrswertermittlung. Bei den in dem Gutachten angeführten Kostenangaben oder Schätzungen handelt es sich um unverbindliche Kostenschätzungen. Vor Vermögensentscheidungen wird empfohlen, einen Sachverständigen für Bauschäden oder ein qualifiziertes Ing.-Büro einzuschalten.

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>Geschoss</u>	<u>Länge x Breite</u>	<u>Brutto-Grundfläche (BGF)</u>
Kellergeschoss	8,84 m x 6,37 m	56,31 m ²
Erdgeschoss	8,84 m x 6,37 m	56,31 m ²
Obergeschoss	9,54 m x 6,37 m	60,77 m ²
Dachgeschoss	9,54 m x 6,25 m	<u>60,77 m²</u>
Summe		<u>234,16 m²</u>
		<u>Grundfläche</u>
Balkon 2	6,13 m x 1,20 m	7,36 m ²

4.7.2 Wohn- / Nutzfläche

Dem Sachverständigen lag eine Wohnflächenberechnung aus dem Bauträgervertrag vor. Er hat diese mit den vorliegenden Plänen⁸ abgeglichen. Folgende Abweichungen wurden berücksichtigt:

1. Die Loggia im Obergeschoss wurde geschlossen. Die Fläche wurde vollständig angesetzt.
2. Die überdachte Terrasse (in der Berechnung mit 1,79 m² aufgeführt) wurde nicht angesetzt.

Alle Flächen wurden in der Berechnung, abweichend von der WFIVO, mit einem Putzabzug von 3 % angesetzt.

<u>Geschoss</u>	<u>Wohnfläche</u>
Erdgeschoss	42,72 m ²
Obergeschoss	<u>47,77 m²</u>
Summe Wohnfläche	<u>90,49 m²</u>

b 1) Nutzfläche Dachgeschoss

Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht genehmigt. Dieses darf baurechtlich somit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die nachfolgende Berechnung erfolgt zum Zweck der weiteren Bewertung überschlägig auf Grundlage der Wohnflächenverordnung.

Grundfläche	Ca. 10,17 x 6,00 m	61,02 m ²
geschätzter Abzug wg. Schrägen		
1 m-Linie	1,50 x 6,00 m x 2	- 18,00 m ²
2 m-Linie	1,50 x 6,00 m x 0,5 x 2	- 9,00 m ²
Wandanteil Bad (geschätzt)		<u>- 0,40 m²</u>
Summe „Nutzfläche“ Dachgeschoss		<u>33,62 m²</u>

⁸ Siehe Anlage 5.

b 2) Nutzfläche Kellergeschoss

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wurde von dem Sachverständigen überschlägig aus den vorliegenden Plänen wie folgt ermittelt:

<u>Raum</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Nutzfläche</u>
Keller	3,39 ⁵	4,00		13,58 m ²
Waschküche	2,50	4,00		10,00 m ²
Heizungsraum	3,09 ⁵	4,00		12,38 m ²
Flur	2,80	4,00	11,20 m ²	
Abzgl. Treppe	Ca. 1,05	Ca. 2,90	<u>- 3,05 m²</u>	<u>8,15 m²</u>
Summe Nutzfläche				<u>44,11 m²</u>

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5.1 Grundlagen

5.1.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 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.

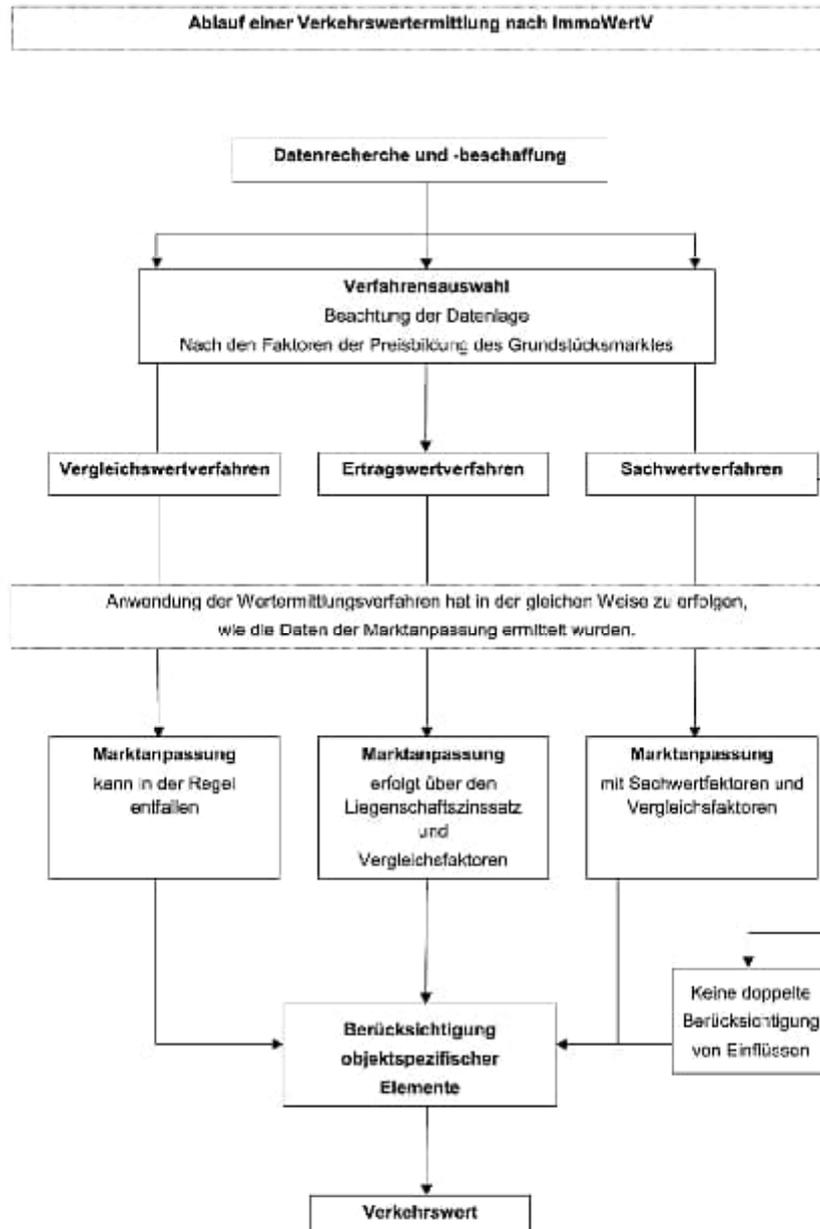
Sachwertverfahren

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 ein Einfamilienhaus (Reihenendhaus). In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Ein- / Zweifamilienhäusern üblicherweise unter Heranziehung der Herstellungskosten. Der Sachverständige wählt daher

das Sachwertverfahren

als wertbestimmendes Verfahren.

Zur Verifizierung des ermittelten Ertragswerts zieht der Sachverständige noch verschiedene Vergleichswerte heran.

Die Bestimmung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwert

a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

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

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:⁹

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Tiefe	Beitragszustand	BRW
01.01.2024	Wohnbaufläche Reihenhaus	II	35 m	beitragsfrei	480 €/ m ²

* Erschließungs- und Kanalbeitragsfrei

b) Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- und Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise, zu berücksichtigen. Evtl. Abweichungen werden gemäß dem nachfolgenden Schema geprüft und bewertet.

Merkmal	Ansatz BRW	Merkmal Bewertungsobjekt	Anpassung
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	100 %
Typ	Reihenhaus	Reihenhaus	100 %
Lage	in Zone	in Zone, aber Ecklage	97 %
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig, aber sachdienlich	97 %
Geschosszahl	II	II	100 %
Tiefe	35 m	ca. 32 m	100 %
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	<u>100 %</u>
Summe der Anpassungen			<u>94,09 %</u>

Unter Berücksichtigung der Anpassungen ergibt sich der vorläufige Boden- und Grundstückswert wie folgt:

Basiswert (BRW)	Anpassungen	Angepasster BRW	Fläche	Grundstückwert
480 €/ m ²	94,09 %	rd. 452 €/ m ²	267 m ²	120.684 €

Die Wertminderung für die Rechte in Abteilung II lfd. Nrn. 2 und 3 des Grundbuchs wird auf pauschal 2.400 € geschätzt (50 % des Bodenrichtwerts bei einer Fläche von rd. 10 m²).

Die Wertminderung wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Ziff. 5.3.4) berücksichtigt.

⁹ Siehe Anlage 3.

5.3 Sachwert**5.3.1 Ermittlungsgrundlagen**

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

a) Kostenkennwert						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		50 %		50 %		23 %
Dächer		100 %				15 %
Außentüren und Fenster			75 %	25 %		11 %
Innenwände und -türen		100 %				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			100 %			11 %
Fußböden			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen			100 %			9 %
Heizung			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung				100 %		6 %
Kostenkennwert Typ 2.12 REH KG, EG, OG; Satteldach (nicht ausgebaut)	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	Kosten- kennwerte
Außenwände						163 €
Dächer						89 €
Außentüren und Fenster						79 €
Innenwände und -türen						65 €
Deckenkonstruktion und Treppen						75 €
Fußböden						34 €
Sanitäreinrichtungen						62 €
Heizung						62 €
Sonstige technische Ausstattung						<u>50 €</u>
SUMME ermittelter Kostenkennwert in €/m ² BGF						679 €
Baupreisindex Bund (Juli 2024; Basis 2010)						182,8
Regionalfaktor						<u>Entfällt</u>
Angepasster Kostenkennwert in €/m ² BGF						<u>1.241 €</u>

5.3.2 Bestimmung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Wohnhauses wird wie folgt bestimmt:

NHK des Gebäudes:	ca. 234 m ² x 1.241 €/m ²	290.394 €
Berücksichtigung von Zu- / Abschlägen:	Außentreppe (pauschal)	6.000 €
	Balkon (1.000 € + 7,36 m ² x 750 €)	<u>6.520 €</u>
Zwischensumme:		302.914 €
Außenanlagen (AA):	pauschal 5 % von 302.914 €	<u>15.146 €</u>
Herstellungskosten des Gebäudes (inkl. AA):		318.060 €
Alterswertminderung:	62,5 % von 318.060 €	
	fiktives Alter: 50 J. / GND 80 J.	
	lineare Alterswertminderung	<u>- 198.788 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		119.272 €
Bodenwert:		<u>120.486 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjekts:		<u>239.758 €</u>

5.3.3 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann hat im Grundstücksmarktbericht 2024 die nachfolgende Funktion zur Anpassung des Kaufpreises (Sachwertfaktor) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Nordkreis (u. a. auch der Stadt Erkrath) ausgewiesen:

$$y = 315,26x^{-0,425}$$

$$R^2 = 0,322$$

Bei einem vorläufigen Kaufpreis von 239.758 € beträgt der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) 163,03 %.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors ergibt sich der marktangepasste Sachwert wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:		239.758 €
Marktanpassungszuschlag:	63,03 % von 239.758 €	<u>151.119 €</u>
Marktangepasster Sachwert:		<u>390.877 €</u>

Der ermittelte Sachwert entspricht bei einer Wohnfläche von 90,49 m² (ohne Flächen im DG) einem „Kaufpreis“ von rd. 4.320 €/m² Wfl.

Exkurs

Berechnung des Zuschlags für den nicht genehmigten Dachgeschossausbau

Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Ausbau jedoch nicht genehmigt. Inwieweit der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist und welche Kosten hiermit verbunden sind, lässt sich nur in Abstimmung mit der Bauaufsicht durch einen Architekten bestimmen. Der Markt weist nach Einschätzung des Sachverständigen dem ausgebauten Dachgeschoss ungeachtet der Genehmigungssituation i. d. R. einen Wertzuschlag zu. Hierzu wird nachfolgend der Wertanteil des ausgebauten Dachgeschosses bestimmt und zu 50 % werterhöhend berücksichtigt.

SUMME ermittelter Kostenkennwert in €/m ² BGF (bei Typ 2.11; REH - KG, EG, OG, DG (ausgebaut!))	780 €
Baupreisindex Bund (Juli 2024; Basis 2010)	182,8
Regionalfaktor	<u>Entfällt</u>
Angepasster Kostenkennwert in €/ m ² BGF	<u>1.426 €</u>

NHK des Gebäudes:	ca. 234 m ² x 1.426 €/ m ²	333.684 €
Berücksichtigung von Zu- / Abschlägen:	Außentreppe (pauschal)	6.000 €
	Balkon (1.000 € + 7,36 m ² x 750 €)	<u>6.520 €</u>
Zwischensumme:		346.204 €
Außenanlagen (AA):	pauschal 5 % von 346.204 €	<u>17.310 €</u>
Herstellungskosten des Gebäudes (inkl. AA):		363.514 €
Alterswertminderung:	62,5 % von 363.514 €	
	fiktives Alter: 50 J. / GND 80 J.	
	lineare Alterswertminderung	<u>- 227.196 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		136.318 €
Bodenwert:		<u>120.486 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjekts:		<u>256.804 €</u>

Bei einem vorläufigen Kaufpreis von 256.804 € beträgt der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) (Formel wie vor) mit

158,34 %.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors ergibt sich der marktangepasste Sachwert wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:		256.804 €
Marktanpassungszuschlag:	58,34 % von 256.804 €	<u>149.819 €</u>
Marktangepasster Sachwert:		<u>406.623 €</u>

Bei einer „Wohnfläche“ (mit DG) von ca. 124,11 m² ergibt sich ein „Kaufpreis“ von rd. 3.276 €/ m² Wfl.

Ermittlung des Zuschlags zum Typ 2.12 (ohne ausgebautes Dachgeschoss)

Differenz zu Typ 2.1.2 (ohne ausgebautes Dachgeschoss):	15.746 €
Hiervon Ansatz 50 %:	<u>7.873 €</u>

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. Bei diesen handelt es sich um:

a) Dachgeschossausbau

Der Zuschlag für den Dachgeschossausbau (vgl. Ziff. 5.3.3) wurde ermittelt mit: 7.873 €

b) Bauschäden und Baumängel

Der Abschlag für Bauschäden und Baumängel (vgl. Ziff. 4.6.3) wurde ermittelt mit: - 9.000 €

c) Belastungen in Abt. II

Der Abschlag für die Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (vgl. Ziff. 5.2) wurde ermittelt mit: - 2.400 €

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht bekannt bzw. werden nicht berücksichtigt.

Der Sachwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (ohne Ausbau DG): 390.877 €

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: - 3.527 €

Abschließender Sachwert: 387.350 €

5.4 Vergleichswerte

Zur Prüfung des ermittelten Wertes werden abschließend noch verschiedene Vergleichswerte betrachtet. Hierbei zu berücksichtigen, dass diese den ermittelten Sachwert, aufgrund der überwiegend unbekanntenen Eigenschaften der Vergleichsobjekte, nur bedingt stützen können. Nach Einschätzung des Sachverständigen sind diese jedoch ggf. geeignet, den ermittelten Werterahmen zu verifizieren.

1. Grundstücksmarkbericht

Im Grundstücksmarkbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Mettmann 2024 wurden für gebrauchte Einfamilienhäuser (Reihenendhäuser) nachfolgende Kaufpreise ausgewiesen:

Haus-typ	Baujahr	N	Ø Kaufpreis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kaufpreis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
REH	bis 1949	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	383.000	363.000	320.000	450.000	269	6	3.590	3.600	2.620	4.170	108
	1975-1994	6	420.000	435.000	320.000	510.000	323	3	3.470	-	2.530	4.120	126
	1995-2009	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	2010-2024	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Neubau	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

2. Auskunft aus dem amtlichen Informationssystem zu Immobilienpreisen auf BORIS.NRW

Über das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen auf BORIS.NRW wurde unter Eingabe der folgenden Eckdaten nachfolgender Immobilienpreis ausgewiesen:

<u>Merkmal</u>	<u>Eingabe</u>
Gemeinde:	Erkrath
Gebäudeart:	Reihenendhaus
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	rd. 90 m ²
Ausstattungs-kategorie:	mittel

Ausgewiesener Immobilienpreis (gerundet): 3.840 €/m² Wfl.

3. Auskunft über on-geo

Über den Informationsanbieter on-geo GmbH wurde eine Auswertung der Immobilienangebote auf Immobilienscout24 im Zeitraum April 2022 bis Juni 2024 in einem definierten Umkreis um das Bewertungsobjekt abgerufen. Es wurden folgende Kaufpreise für Doppelhäuser und Reihenhäuser ausgewiesen:

Umkreis	Größe	Anzahl Angebote	Ø Kaufpreis	Streuungsintervall (90 %)
200 m	Alle	2 (!)	3.684 €/ m ² Wfl.	3.421 - 3.947 €/m ² Wfl.
500 m	90 - 120 m ²	3 (!)	4.035 €/m ² Wfl.	3.947 - 4.103 €/m ² Wfl.

Zusammenfassung

Der marktangepasste Sachwert liegt vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei 4.320 €/m² Wfl. Unter der Annahme eines genehmigten Dachgeschossausbaus würde der marktangepasste Sachwert bei 3.276 €/m² Wfl. liegen.

Hinweis

Die Differenzierung erfolgt, da die niedrige (genehmigte) Wohnfläche zu einem relativ höheren Bodenwertanteil / m² Wfl. führt, der bei Vergleichsbetrachtungen zu berücksichtigen ist.

Der ermittelte Sachwert liegt

- in Nähe der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser (REH) in der Baujahrsklasse 1950 - 1974.
- ebenfalls in Nähe des über BORIS.NRW ermittelten Immobilienpreises.
- auch im Bereich der von on-geo ausgewiesenen durchschnittlichen Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout 24 im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts.

(Hinweis: Bei den Vergleichspreisen von on-geo ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um nur wenige Fälle und zudem um Angebotspreise handelt. Zudem sind wesentliche wertrelevante Grundstücksmerkmale, wie z. B. Alter und Zustand der Gebäude nicht bekannt.)

6 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Reihenendhaus). Der Sachverständige hat daher entsprechend den Marktgepflogenheiten den Verkehrswert im Sachwertverfahren bestimmt.

Zur Prüfung desselben hat er verschiedene Vergleichswerte betrachtet. Diese stützen nach Einschätzung des Sachverständigen den ermittelten Sachwert im Rahmen ihrer Aussagefähigkeit.

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

387.000 €

(in Worten: - dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro -)

Die Wertminderung für die Rechte in Abt. II lfd. Nrn. 2 und 3 wurden hierin mit insgesamt 2.400 € berücksichtigt.

7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

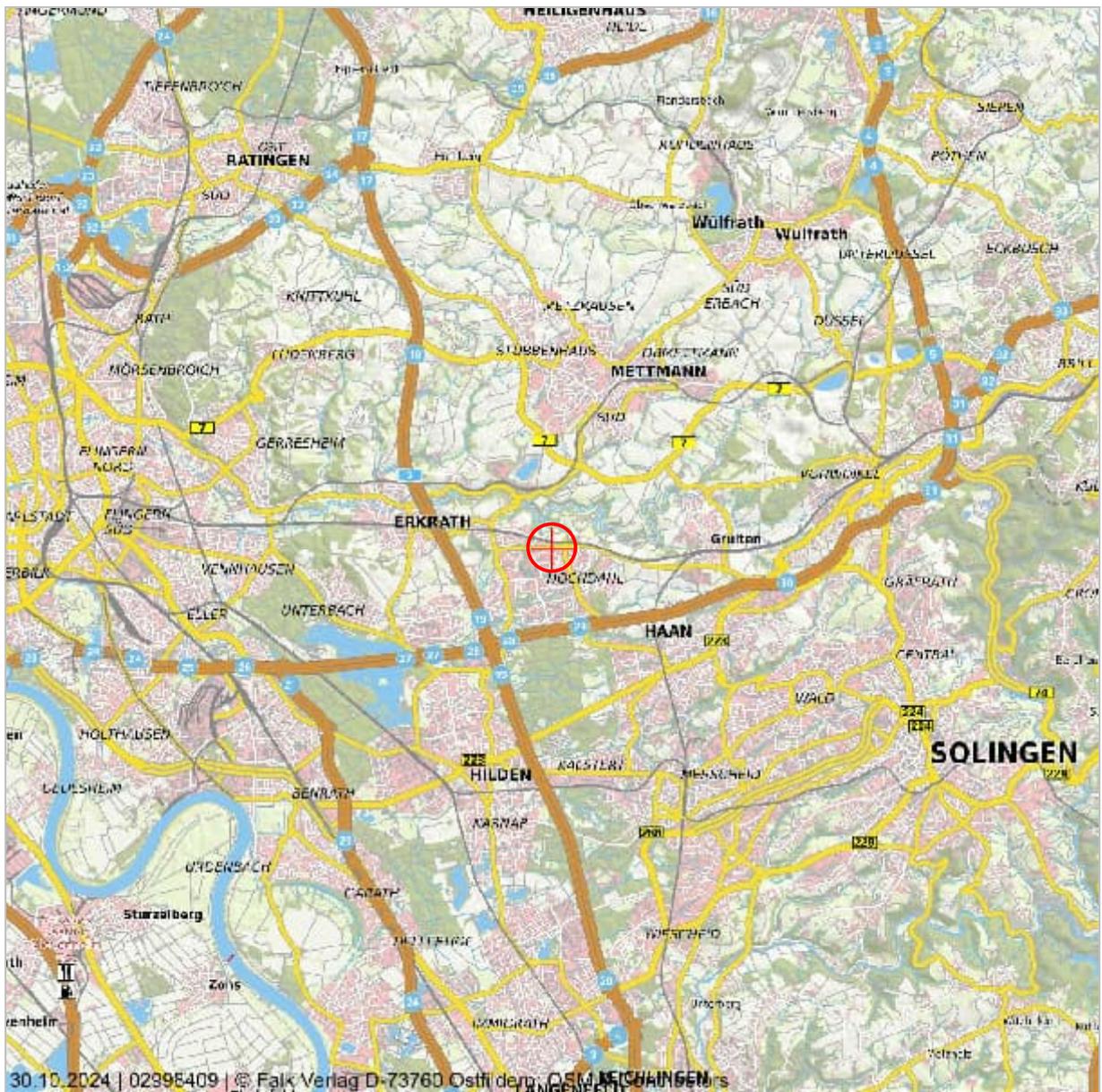
Erkrath, den 06.11.2024

[In der Original-Version befinden sich hier Unterschrift und Stempel des Sachverständigen.](#)

8 Anlagen

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

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 entfernt.](#)

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 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Erkrath



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

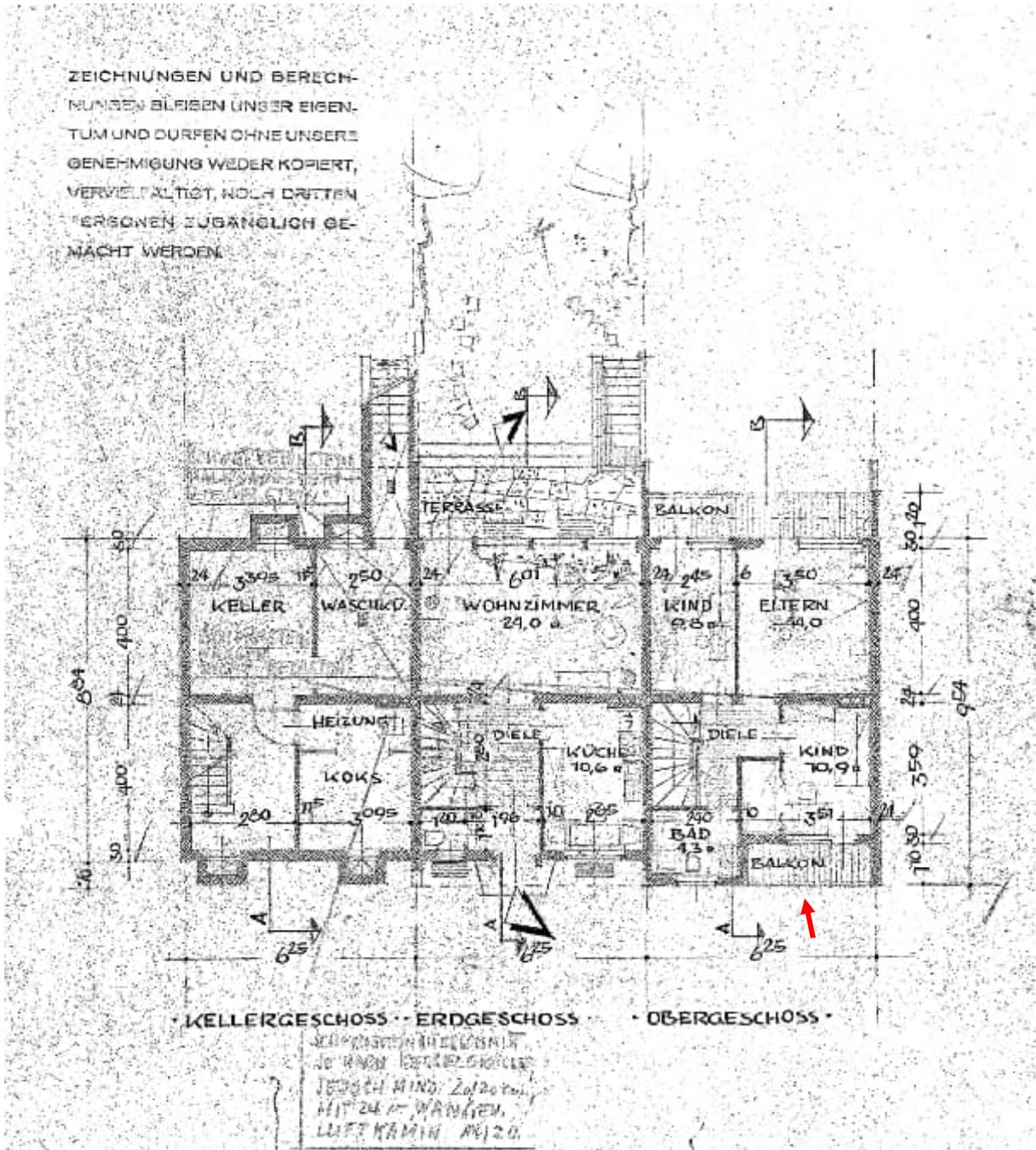
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkrath
Postleitzahl	40699
Gemarkungsname	Hochdahl
Bodenrichtwertnummer	6054
Bodenrichtwert	480 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Beurteiltes Land
Rechtszustand	selbstgenutzt
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	Reihenendhaus
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungzeitpunkt	450 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

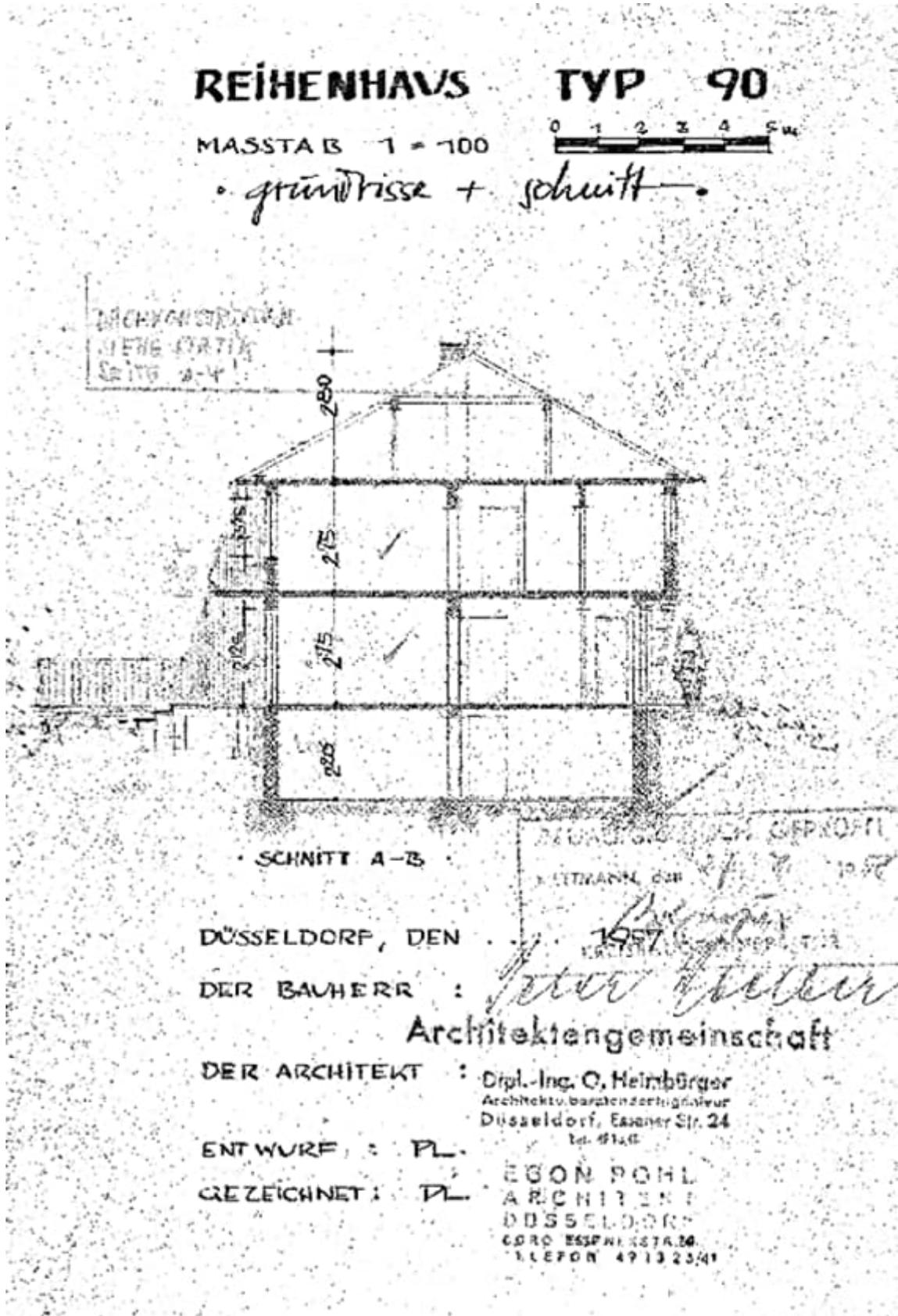
Anlage 4 Objektpläne

Grundriss Kellergeschoss

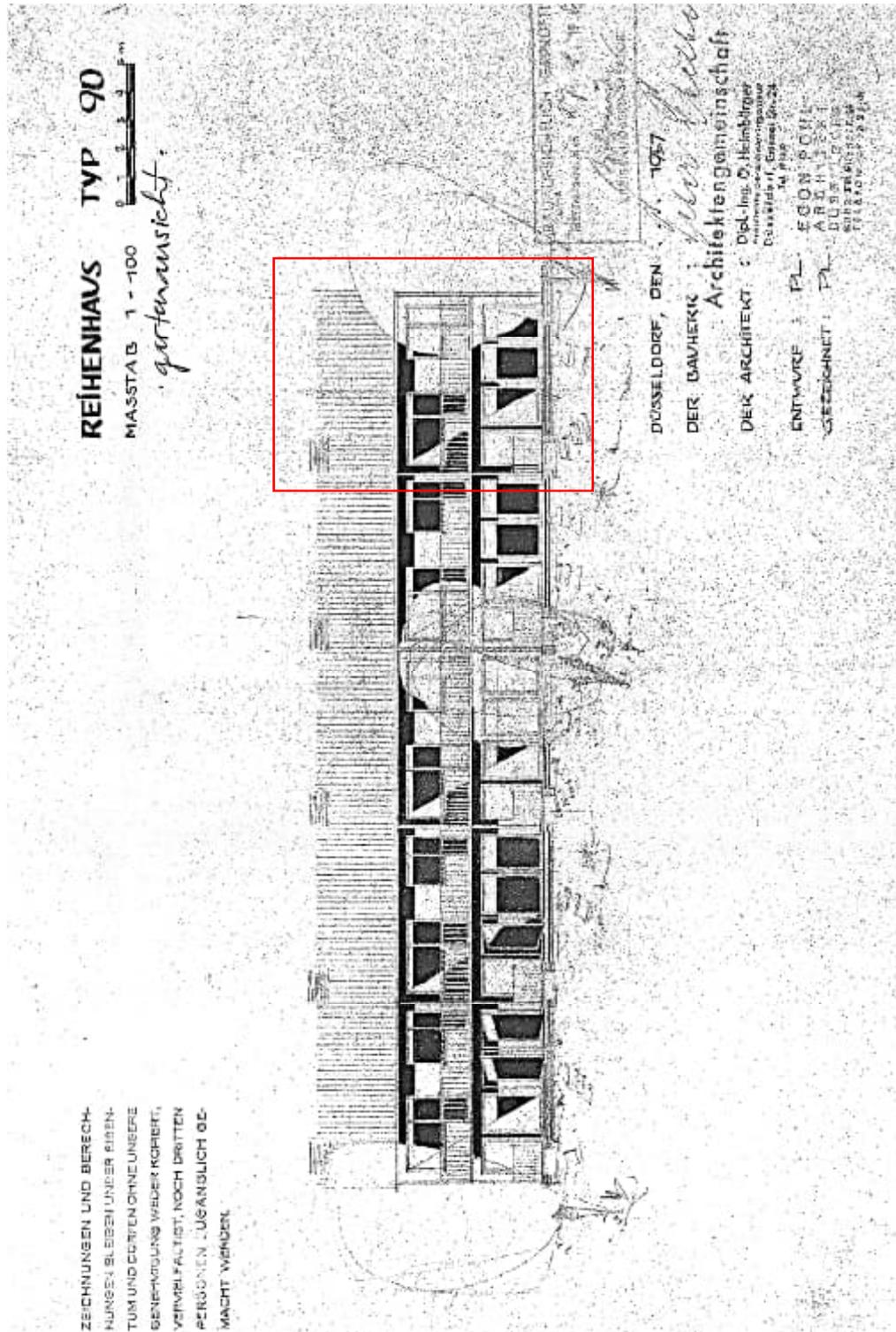


Eingangsseitiger Balkon im Obergeschoss wurde geschlossen und dem Kinderzimmer zugeschlagen.

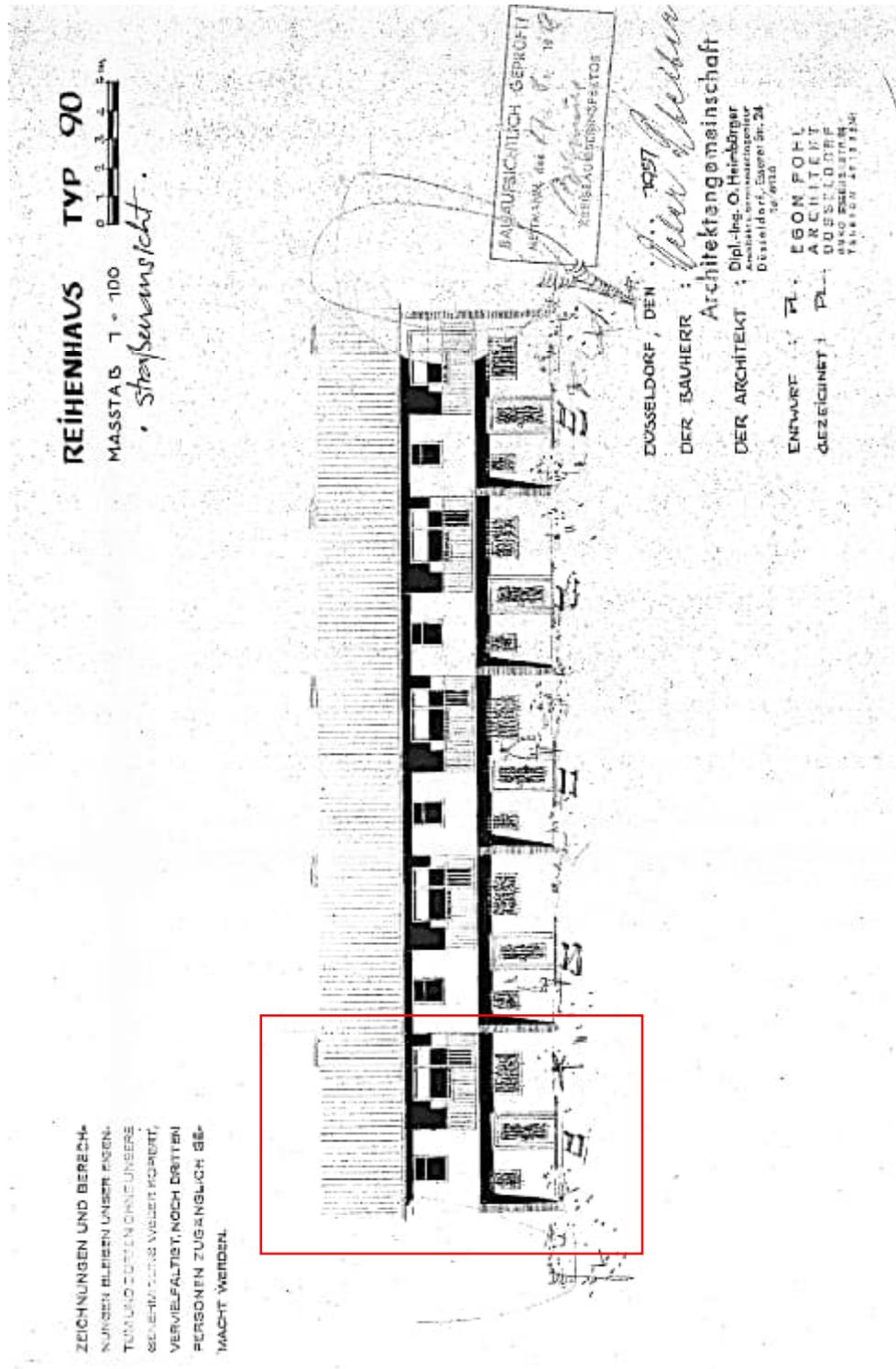
Anlage 4 Objektpläne
Schnitt



Anlage 4 Objektpläne
Ansicht



Anlage 4 Objektpläne
Ansicht



Anlage 5 Wohnflächenberechnung

Berechnung zum Bauantrag

H o c h d a h l - T y p 9 0**W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g****Erdgeschoß:**

Wohnzimmer:	6,01 . 4,00 = 24,04 - 3 % =	23,32 m ²
Küche:	2,65 . 4,00 = 10,60	
	- 0,96 . 0,13 = <u>0,12</u>	
	10,48 - 3 % =	10,17 "
Diele:	1,80 . 2,80 = 5,04	
	+ 0,50 . 2,00 = 1,00	
W.C.	1,20 . 1,10 = 1,32	
Windfang:	1,96 . 1,10 = <u>2,16</u>	
	9,52 - 3 % =	9,23 "

Obergeschoß:

Kinderzimmer:	2,45 . 4,00 = 9,80 - 3 % =	9,51 "
Elternzimmer:	3,50 . 4,00 = 14,00 - 3 % =	13,58 "
Kinderzimmer:	3,51 . 3,59 = 12,60	
	- 1,15 . 1,60 = 1,84	
	- 0,96 . 0,12 = <u>0,12</u>	
	10,64 - 3 % =	10,32 "
Bad:	1,80 . 2,40 = 4,32 - 3 % =	4,19 "
Diele:	1,10 . 2,80 = 3,08	
	1,15 . 1,50 = <u>1,73</u>	
	4,81 - 3 % =	4,67 "
Balkon:	6,13 . 1,20 . 0,25 - 3 % =	1,79 "
Loggia:	+ 3,37 . 1,10 . 0,25 - 3 % =	0,90 "
Überdachte		
Terrasse:	6,13 . 1,20 . 0,25 - 3 % =	1,79 "
		<u>89,47 m²</u>

Unbaute Raum- Berechnung

8,84 . 6,25 . (2,25 + 2 . 2,75)	=	428,19
6,25 . 3,00 . 0,70	=	13,13
10,24 . 6,25 . 2,80 / 2 . 0,33	=	<u>29,87</u>
		471,19 cbm

Die Loggia wurde dem Kinderzimmer zugeschlagen.

Die überdachte Terrasse wurde aus Vergleichszwecken bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 6 **Objektfotos**
Ansichten Gebäude

Eingangsseite (1)



Eingangsseite (2)



Anlage 6 **Objektfotos**
Ansichten Gebäude

Gartenseite



Blick in den Garten



Anlage 6 Objektfotos

Ausgebautes Dachgeschoss

Schlafzimmer



Bad



Anlage 7 Fotos Bauschäden

Kellerabgang



Schäden Treppe Terrasse



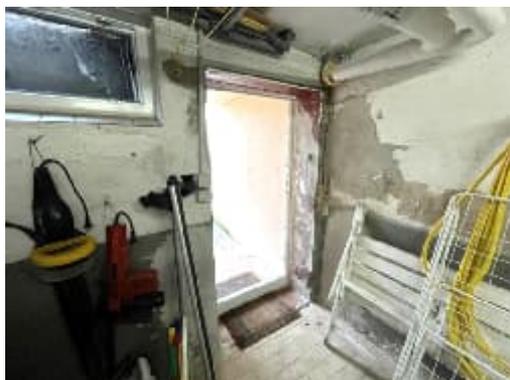
Schäden Wange Treppenabgang



Schäden Terrasse



Schäden Waschkeller (1)



Schäden Waschkeller (2)



Anlage 7 Fotos Bauschäden

Risschaden Giebelfassade



Riss von Innenseite



„Feuchtigkeitsschaden“ Bad



Detail



Belag Balkon OG



Garten verwildert

