

Sachverständigenbüro  
für Immobilien

Dipl.-Kfm.  
Walther Henning

Schlickumer Weg 17  
40699 Erkrath



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

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747

Telefax (+49) 2104 - 25 37 593

Mobil (+49) 178 - 46 65 299

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

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts  
Eigentumswohnung (Nr. 2) in einem Mehrfamilienhaus  
Teichstr. 9, 40822 Mettmann**

Eingangsansicht



Gartenansicht



**Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde ermittelt mit (gerundet)**

**166.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann  
Gartenstraße 7  
40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren  
Sparkasse Westerwald-Sieg ./. Franz-Josef Wienert

Aktenzeichen des Gerichts: 005 a K 21 / 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 tlw. unscharf. Der Sachverständige empfiehlt daher ausdrücklich, das vollständige Gutachten einzusehen. Dies kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Amtsgericht Mettmann - Zwangsversteigerungsabteilung - erfolgen. Von persönlichen Anfragen bittet er abzusehen.**

<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2.2	Arbeitsunterlagen .....	3
2.3	Persönliche Erstellung .....	4
2.4	Haftung .....	4
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
3.1	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck) .....	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung .....	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage .....	7
4.2	Demographische Entwicklung .....	10
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse .....	10
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	11
4.5	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
4.6	Gebäude und Außenanlagen .....	16
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung .....	16
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer .....	18
4.6.3	Bauschäden und Baumängel .....	18
4.7	Wohnfläche .....	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>20</b>
5.1	Grundlagen .....	20
5.1.1	Wertermittlungsverfahren .....	20
5.1.2	Auswahl des Verfahrens .....	22
5.2	Bodenwert .....	23
5.3	Ertragswert .....	24
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen .....	24
5.3.2	Bestimmung der vorläufigen Ertragswerte .....	26
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	27
5.4	Vergleichswert .....	28
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Datum, Stempel, Unterschrift</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen<sup>1</sup>:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### 2.2 Arbeitsunterlagen

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

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Unbeglaubigter Grundbuchauszug (Blatt Nr. 13332)	Amtsgericht Mettmann	31.01.2025
- Teilungserklärung (UR-Nr. 149 / 2013)	Amtsgericht Mettmann	14.02.2013
- Änderung zur Teilungserklärung (UR-Nr. C 419 / 2013)		30.04.2013
- Änderung zur Teilungserklärung (UR-Nr. C 473 / 2013)		15.05.2013
alle Notar xxx, Düsseldorf		
Bewilligungsurkunde zu den Rechten in Abt. II	Amtsgericht Mettmann	19.03.1969
Gebäudeunterlagen (Grundrisse, Schnitte, etc.)	Stadt Hilden	Diverse
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORIS.NRW	2025
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORIS.NRW	01.01.2025
Auskunft zur Wohnungsbindung (E-Mail)	Stadt Mettmann	08.05.2025
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Mettmann	15.05.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Mettmann	08.05.2025
Auskunft Denkmalschutz	Stadt Mettmann	12.05.2025
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Mettmann	08.05.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	08.05.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	08.05.2022
Mietvertrag (auszugsweise)	Mieter	14.04.2011
Auskünfte der Verwaltung	Immo.-Service xxx	31.07.2025
Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des AG Mettmann	Mieter-V. Mettmann e. V.	15.11.2023
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	19.08.2025
FUB IGES - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung	on-geo GmbH	19.08.2025
Auskünfte während der Ortsbesichtigung sowie Recherchen des Sachverständigen.		

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

---

### **2.3 Persönliche Erstellung**

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

### **2.4 Haftung**

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

- a) Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen richten sich nach § 839 a BGB.
- b) Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich auf den Zweck des Gutachtens (vgl. 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 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 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: Eigentumswohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplans) nebst Keller  
- gelegen im Erdgeschoss, rechts des Hauses Teichstr.9, Mettmann

**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3216,64 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				3.988 m <sup>2</sup>
	Mettmann	7	1538	Gebäude- und Freifläche, Teichstr. 9, 11, 13, 15	
	Mettmann	7	1539	Verkehrsfläche Teichstr.	73 m <sup>2</sup>
verbunden mit dem Sondereigentum der im Haus Teichstr. 9 gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung und dem Kellerraum. ...  Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden. Bezug: Bewilligung vom 14.02.2013 (UR-Nr.149 / 2013. Notar <a href="#">xxx</a> , Düsseldorf) ...					

Der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 2 wurde das Sondernutzungsrecht B<sup>2</sup> an einer Gartenfläche zugeordnet. Die Zuordnung und die tlw. Änderung von Regelungen in der Teilungserklärung erfolgten in den Urkunden vom 30.04.2013 (UR-Nr. C 419 / 2023) und vom 15.05.20213 (UR-Nr. C 473 / 2013) des Notars [xxx](#), Düsseldorf.

**Abteilung I (Eigentümer)**

Lfd. Nr.	Eigentümer
2	<a href="#">xxx</a>

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Nur lastend auf Flurstück 1538  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadtgemeinde Mettmann. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. März 1969 eingetragen am 21. April 1969.
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 a K 21 / 24). Eingetragen am 08.11.2024.

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

Keine wertrelevanten Eintragungen.

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

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Mettmann am 29.01.2025 beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

#### **Hinweis**

**Das Gutachten wurde nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mettmann mit Datum 06. Januar 2026 überarbeitet. Der ausgewiesene Verkehrswert wurde korrigiert.**

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

Die Ortsbesichtigung zum Zweck der Bewertung fand statt am 07.05.2025 von ca. 11.00 - 13.30 Uhr.  
Teilnehmer waren:

1. Herr xxx  
- Schuldner -
2. Herr xxx  
- Mieter -
3. Herr Walther Henning  
- Sachverständiger -

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 07.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

---

## **4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts**

### **4.1 Lage**

#### **Makrolage**

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Mettmann. Diese hat ca. 39.542 Einwohner (Stand: Ende 2024).

Die Stadt Mettmann wird im Uhrzeigersinn durch die Städte Ratingen, Wülfrath, Wuppertal, Haan, Erkrath und Düsseldorf begrenzt.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 25 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Mettmann besteht aus den Stadtteilen Mitte und Metzkausen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Mitte, nur gut 500 nördlich der Mettmanner Innenstadt (Jubiläumsplatz).

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

Eine Auffahrt zur A 3 liegt ca. 5 km entfernt. Über diese sind unmittelbar die A 44 und A 46 und im weiteren Verlauf u. a. die A 57 und A 535 zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig u. a. auf der Teichstr. oder der nahe gelegenen Hammerstr. zu erreichen.

Die S-Bahnhöfe Mettmann-Stadtwald und Mettmann-Stadtmitte (beide Linie S 28 Mettmann - Kaarst) liegen zwischen ca. 1,5 und 2 km entfernt.

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

#### **Mikrolage**

Umgebung: Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich der Stadt Mettmann, in einem räumlichen Dreieck, das durch die nordwestlich verlaufende Nordstr. und die nordöstlich verlaufende Johannes-Flintrop-Str. gebildet wird.

Das Gebiet westlich der Teichstr. ist durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Östlich der Teichstr. liegen überwiegend gewerbliche Nutzungen. Weiter nördlich liegt die Siedlung Kaldenberg, die überwiegend aus älteren Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. In südlicher Richtung, im Anschluss an Nordstr. bzw. Seibelquerspange, beginnt das Mettmanner Stadtzentrum. Nordöstlich liegt der Mettmanner Stadtwald.

Im Übrigen wird der Stadtteil Mettmann durch land- und forstwirtschaftliche Flächen umringt.

---

Nachbarschaft:	Das Bewertungsobjekt ist mit dem Gebäude Teichstr. 11 Bestandteil einer in zweiter Reihe zur Straße gelegenen Doppelhaushälfte. Unmittelbar davor, an die Straße angrenzend, liegen die Gebäude Teichstr. 13 und 15. Südlich liegen größere Gartenflächen der Kaldenbergsiedlung. Östlich der Teichstr. beginnen gewerbliche Nutzungen.
Zufahrt:	Aus dem Mettmanner Stadtzentrum (Jubiläumsplatz) erreicht man das Bewertungsobjekt z. B. über die Johannes-Flintrop-Str., die Seibelquerspange und die Schwarzbachstr. Von letzterer zweigt die Hammerstr. in östliche Richtung ab. Dieser folgend zweigt die Teichstr. nach ca. 150 m in nördliche Richtung ab. Das Bewertungsobjekt liegt dann nach weiteren ca. 100 m auf der westlichen Straßenseite.
Ausstattung Straße:	Die Teichstr. ist als zweispurige Straße mit beidseitigem Bürgersteig ausgebaut. Einseitig kann im Straßenrandbereich geparkt werden. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Die Bürgersteige sind gepflastert oder betoniert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Parkplätze:	Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen eigenen Stellplatz. Im angrenzenden Straßenrandbereich stehen tlw. öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
Infrastruktur:	Ein Nahversorgungsgeschäft (Supermarkt) ist im fußläufigen Umfeld (Radius ca. 500 m) erreichbar. Weitere Nahversorger, sowie diverse Fachgeschäfte, finden sich in und rund um das angrenzende Stadtzentrum. Zwei Kindergärten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Mehrere Grundschulen sowie verschiedene Schulen der Sekundarstufe 2 befinden sich im Mettmanner Stadtgebiet.
Begrünung:	Die Wohnanlage verfügt vor und zwischen den Gebäuden über Grün- bzw. Gartenflächen. Rückseitig grenzt die Wohnung an eigene Gartenflächen. Das Umfeld macht einen durchschnittlich begrünten Eindruck.
Immissionen:	Die Teichstr. machte anlässlich des Ortstermins einen nur mäßig befahrenen Eindruck. Das Gebäude Teichstr. 9 liegt zudem etwas zurückgesetzt in zweiter Reihe. Wesentliche Verkehrsimmissionen wurden nicht festgestellt. Ob und inwieweit von den östlich an die Teichstr. angrenzenden gewerblichen Nutzungen Immissionen ausgehen, ist nicht bekannt.

Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Mettmann, am nördlichen Rand zur Innenstadt.

Die Anbindung an das lokale Straßennetz und an das überörtliche Autobahnnetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird aufgrund der beiden gut erreichbaren S-Bahn-Bahnhöfe als relativ gut eingeschätzt.

Die sonstige Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten) wird ebenfalls als gut eingeschätzt.

Die Mikrolage ist zentral. Sie ist angrenzend durch überwiegend ältere Mehrfamilienhäuser, in unmittelbarer Nähe jedoch auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Begrünung ist ebenfalls durchschnittlich. Die Attraktivität des Umfelds erscheint insgesamt (noch) durchschnittlich.

Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

## 4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung gehört die Stadt Mettmann zum Typ „moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“. Die Bevölkerungszahl ist von 2013 bis 2020 um ca. 2,3 % gestiegen. In der langfristigen Prognose (2012 bis 2030) wird jedoch von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 7 % ausgegangen. (Dieser liegt deutlich über dem Rückgang im Landesdurchschnitt in NRW in Höhe von ca. 2,7 %.) Im gleichen Zeitraum wird eine Steigerung des Durchschnittsalters von 45,2 auf 48,7 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) steigt von 39,4 auf 55,6 % an. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) sinkt von ca. 32,9 auf 30,8 %.<sup>3</sup>

Kurz- und mittelfristige Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf wird von dem Sachverständigen kurzfristig kein signifikanter Rückgang der (Immobilien-) Nachfrage erwartet. Längerfristig sind jedoch 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<sup>4</sup> wie folgt beschrieben werden:

Im Bereich des Gutachterausschusses<sup>5</sup> wurden im Jahr 2024 insgesamt 2.534 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist hingegen leicht um ca. 0,7 % gefallen. Eine Betrachtung der einzelnen Teilmärkte führt zu folgenden Feststellungen:

Im Segment der unbebauten Grundstücke war eine Steigerung der Kauffälle um ca. 14 % festzustellen. Die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser) haben mit Ausnahme der Stadt Monheim a. R (dort war eine durchschnittliche Steigerung um ca. 20 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen) in allen Städten stagniert. Auch die Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke haben stagniert.

Im Segment der bebauten Grundstücke (alle Objektarten) war ein Anstieg der Kauffälle um ca. 14,4 % festzustellen. Demgegenüber stand ein leichter Rückgang des Geldumsatzes von ca. 0,7 %.

Gemäß Bericht des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im Vorjahresvergleich (2024 zu 2023) um ca. 4 % zurückgegangen. Die Kaufpreise von Neubauten sind hingegen minimal gestiegen. In beiden Fällen sind jedoch die tlw. sehr deutlichen Preissteigerungen in den letzten 10 Jahren zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erholt sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und in der Stadt Mettmann nach deutlichen Rückgängen in den beiden letzten Jahren, trotz nach wie vor unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, zurzeit wieder.

3 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung.

4 Aussagen hier verkürzt wiedergegeben. Im Detail wird auf den Grundstücksmarktbericht 2025 verwiesen.

5 Berichtsgebiet ist der Kreis Mettmann, ohne die Städte Ratingen und Velbert.

---

## 4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### a) Größe und Form

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft (Flurstücke 1538 und 1539) hat ausweislich des Grundbuchs eine Gesamtgröße von 4.061 m<sup>2</sup>. Es ist unregelmäßig geschnitten.<sup>6</sup> Die Ausdehnung des Grundstücks in Nord-Süd-Ausrichtung liegt zwischen ca. 44 m und max. ca. 64,50 m. Die mittlere Tiefe in West-Ost-Ausrichtung liegt bei ca. 75 m. Das Grundstück ist augenscheinlich relativ eben.

### b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Planungs- und Vermessungsamt, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 08.05.2025) wird das Grundstück im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Gemäß Auskunft liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungs-, Umlegungs- oder einem sonstigen städtebaulichen Satzungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

### c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

Gemäß Teilungserklärung vom 14.02.2013 (UR-Nr. 149 / 2013 des Notars xxx, Düsseldorf) handelt es sich um vier Mehrfamilienhäuser mit vier Eingängen (Teichstr. 9, 11, 13 und 15) mit insgesamt 38 Wohnungen, zwei Garagengebäuden mit insgesamt 13 Garagen sowie sieben oberirdischen Stellplätzen.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 2) liegt im Gebäude Teichstr. 9, im Erdgeschoss rechts.

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

- Baugenehmigung vom 01.03.1965 (Nr. 48 / 1965) zur Errichtung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern Typ C sowie zwei Reihengaragen für 3 und 4 Pkw, Teichstr. 9 und 11.
- Teil-Schlussabnahmeschein vom 03.02.1966 (zu Bauschein Nrn. 48 / 1965 und 91 / 9 / 1966)  
Hinweis: Der Bauschein 91 / 9 / 1966 liegt dem Sachverständigen nicht vor.

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

---

6 Siehe Anlage 2.

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

Gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die Gebietsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) in Zusammenhang mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, ggf. auch als Mischgebiet (MI) zu beurteilen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde von dem Sachverständigen mangels vorhandener Pläne nicht ermittelt. Dieses hat nach seiner Einschätzung für die Bewertung keinen wesentlichen Werteeinfluss. Es wird daher nachfolgend nicht weiter betrachtet.

**e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation**

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Dezernat 3, Planung, Bau, Betrieb, Schreiben vom 15.05.2025) sind für das Grundstück Teichstr. 9, 11, 13 und 15 Flur 7, Flurstücke 1538 und 1539 Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB nicht zu zahlen.

Ob zu einem späteren Zeitpunkt für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen Beiträge erhoben werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu übersehen.

Es wird ferner bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück bereits entrichtet wurde.

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 08.05.2025) ist das Objekt Teichstr. 9, 11, 13 und 15, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstücke 1538 und 1539 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

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke (Rechte des Grundstücks zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

In dem Grundbuch sind nachfolgende Belastungen eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadtgemeinde Mettmann

Lfd. Nr. 1 - Belastetes Grundstück Flurstück 1538

Gemäß Bewilligung vom 19. März 1969 (Notar xxx - Name unleserlich -, Düsseldorf) hat das Recht folgenden Inhalt:

„Die Stadtgemeinde Mettmann ist berechtigt, auf den dienenden Grundstücken einen Mischwasserkanal zur Ableitung von Regen- und Schmutzwasser aller Art zu verlegen, die Grundstücke zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. soweit dies für die Unterhaltung des Kanals erforderlich ist. Für eventuell dadurch entstehende Schäden tritt die Stadtgemeinde Mettmann ein.“

#### Bewertung des Rechts

Der Bewilligung liegt kein Lageplan zum Verlauf der Leitung bei. In der Örtlichkeit war dieser nicht erkennbar. Der Kanal dient vermutlich (auch) der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser von den Grundstücken der Wohnungsgemeinschaft. Insoweit handelt es sich vermutlich um eine notwendige Erschließungsanlage. Der Einfluss auf den Wert der Grundstücke ist zu vernachlässigen. Ein Werteeinfluss auf den Wert des Bewertungsobjekts wird nicht gesehen.

Lfd. Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk

#### Bewertung des Rechts

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral eingeschätzt.

### b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Dezernat 3, Planung, Bau und Betrieb, Schreiben vom 08.05.2025) sind zulasten des Grundstücks Teichstr. 9, 11, 13 und 15, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstücke 1538 und 1539 nachfolgende Baulasten eingetragen<sup>7</sup>:

Baulastenblatt Nr. 4884

Unter der Nr. 1 Verpflichtung zulasten des Flurstücks 1539 eine Fläche ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten

---

<sup>7</sup> Der Inhalt der Baulasten ist hier nur stichpunktartig wiedergegeben. Diese sind dem Gutachten in der Anlage 8 als Textteil beigelegt.

---

**Baulastenblatt Nr. 4885**

Unter den lfd. Nrn. 1 - 9 sind nachfolgende Verpflichtungen zulasten des Flurstücks 1538 eingetragen:

- a) Verpflichtung eine Fläche ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten;
- b) zur Übernahme von Abstandsflächen;
- c) zur Anrechnung / Übernahme von Stellplatzflächen;
- d) zum Erhalt von Gebäudeabschlusswänden bei Abrissmaßnahmen.

**Bewertung der Baulasten**

Baulasten dienen öffentlich-rechtlich der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen. Ohne deren Eintragung stehen der Genehmigung i. d. R. baurechtliche Hindernisse entgegen. Sie sind somit wesentlicher Bestandteil der Bebauung.

Im vorliegenden Fall dienen sie u. a. der Genehmigungsfähigkeit mehrerer Gebäude auf einem Grundstück. Eine wesentliche Einschränkung der bestehenden Grundstücksnutzung ist damit nicht verbunden. Eine Wertminderung des Bewertungsobjekts, z. B. durch eine niedrigere Miete, wird ebenfalls nicht gesehen. Ein Bewertungsabschlag erfolgt daher nicht.

**c) Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Dezernat 3, Planung, Bau, Betrieb, Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 12.05.2025) sind die aufstehenden Gebäude Teichstr. 9, 11, 13 und 15 Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstücke 1538 und 1539 nicht in die Denkmalliste der Stadt Mettmann eingetragen. Sie liegen auch nicht innerhalb eines Denkmalbereichs

In der näheren Umgebung befindet sich jedoch die ehemalige Maschinenfabrik „Heinrich Klewer“, Teichstr. 6, 8 (Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstück 2579), welche am 12.04.2001 (lfd. Nr. 118) in die Denkmalliste der Stadt Mettmann eingetragen wurde. Nach § 9 Abs. 2 DSchG in seiner z. Z. gültigen Fassung bedarf auch derjenige einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, „wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.“

**d) Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Dezernat 4.3.2, E- Mail vom 08.05.2025) besteht für die Objekte Teichstr. 9, 11, 13 und 15 keine Wohnungsbindung gemäß dem WNFG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).

**e) Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Wohnung ist vermietet. Von dem Eigentümer wurde kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Die nachstehenden Informationen stammen von dem Mieter übergebenen Dokumenten.

Name des Mieters: xxx

Mietvertrag vom: 14.04.2011

---

Mietgegenstand:	Wohnung im EG, rechts, ca. 110 qm 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Vorflur, 1 Abstellraum, 1 Loggia und Keller
Kaltniete / Monat:	630 €
Nebenkostenvorauszahlung:	180 €
Begin / Dauer des Mietverhältnisses:	1. August 2011 / unbestimmte Dauer (unbefristet)
Sonstiges:	Gemäß Mietvertrag dürfen evtl. vorhandene Garten- / Rasen- flächen mitbenutzt werden.

#### Hinweis

Der Inhalt des nur auszugsweise vorliegenden Mietvertrages wird hier nur verkürzt wiedergegeben. Vor Vermögensentscheidungen wird - sofern möglich - empfohlen, den vollständigen Mietvertrag nebst evtl. Ergänzungen einzusehen.

#### **f) Auskünfte der Verwaltung**

WEG-Verwalter des Bewertungsobjekts ist die Fa.

xxx

Gemäß Auskunft der Verwaltung (Schreiben vom 31.07.2025)

- beträgt das Hausgeld der Wohnung 365 € / Monat (inkl. Instandhaltungsrücklage),
- wurde in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.03.2025 der Austausch der Ölheizungen gegen Gasheizungen beschlossen. Gemäß Angebot belaufen sich die Kosten für die Häuser 9 und 11 auf insgesamt 33.436,30 €. Die Kosten sollen der Rücklage entnommen werden.
- betrug die Instandhaltungsrücklage für das Haus 9 zum 31.12.2024 insgesamt 42.228,67 €;  
Hinweis: Nach Auskunft der Verwaltung wurde die Heizung bereits ausgetauscht. Somit hat sich die Instandhaltungsrücklage vermutlich reduziert.
- wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- ist die Gemeinschaft mit Ausnahme des der Bewertung zugrundeliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens weder aktiv noch passiv in Rechtstreitigkeiten involviert
- bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er vorstehend nur Auskünfte der Verwaltung wiedergibt. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er, ggf. die Hausverwaltung zu der aktuellen Situation zu kontaktieren.

---

## **4.6 Gebäude und Außenanlagen**

### **4.6.1 Konstruktion und Ausstattung**

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

Nach § 1 Abs. 5 WEG ist das gemeinschaftliche Eigentum definiert als das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das Gemeinschaftseigentum beinhaltet somit alle Gebäudeteile auf dem Grundstück, soweit sie nicht Sondereigentum sind. Die vollständige Beschreibung des Gemeinschaftseigentums würde den Rahmen des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens sprengen. Nachstehend wird daher im Wesentlichen das Sondereigentum beschrieben.

Das Gebäude (hier nur Teichstr. 9) 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 Orts-termins.

#### **Konstruktion**

Fundamente:	Betonfundament
Wände:	Kellerwände Schwerbetonsteine; Außenwände der Regelgeschosse und tragende Innenwände Hohlblocksteine, Wohnungstrennwände Kalksandstein, Zwischenwände Schwemmstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach als freitragende Kehlbalkenkonstruktion; Eindeckung mit Isopappe und Frankfurter Pfannen
Fassade:	Klinkerstein, gestrichen

#### **Ausstattung Treppenhaus**

Boden:	Beton-Kunststein (Terrazzo)
Wand:	Verputzt (Strukturputz), gestrichen
Decke:	Verputzt, gestrichen
Türen:	Kunststoff- / Metallkonstruktion mit verglastem Seitenteil (mit integrierter Briefkastenanlage) und verglaster Eingangstür
Fenster:	Kunststoffrahmen (Elemente) mit Isolierverglasung
Treppen / Aufzug:	Massive Betontreppe mit Betonwerksteinbelag (Terrazzo), Metallgeländer mit Holzhandlauf / ohne Aufzug

---

**Ausstattung Wohnung**

Böden:	Überwiegend Laminat, Eingangsbereich (Flur) und Küche mit Fliesen, Bad und Gäste-WC Vinyl
Wände:	Überwiegend Raufaser gestrichen, tlw. auch Tapete, tlw. gestrichen, Bad und WC ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt, gestrichen
Decken:	Überwiegend Raufaser, gestrichen vereinzelt verputzt, gestrichen
Türen:	Wohnungstür: Metallzarge mit Holztür, furniert Innentüren: Stahlzargen mit Holztüren, überwiegend gestrichen, vereinzelt mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, mit Kunststoffrollläden, manuell
Sanitärausstattung:	Bad: Badewanne und Waschtisch WC: Handwaschbecken und Stand-WC
Heizung:	Überwiegend Stahlgussheizkörper, Bäder mit Handtuchheizkörpern
Loggia:	Boden Fliesen; Metallgeländer mit Füllungselementen

**Technische Ausstattung**

Heizung:	N. A. des Mieters Gaszentralheizung (Heizung nicht besichtigt.)
Warmwasser:	Dezentral (über lokale elektrische Kleingeräte)
Energieausweis:	Von dem Eigentümer wurde dem Sachverständigen ein Energieausweis übergeben, der bis zum 17.02.2022 gültig war. In Zusammenhang mit der Erneuerung der Heizung ist dieser überholt.
Elektroinstallation:	Augenscheinlich baujahrstypisch; im Flur Gegensprechanlage
<b>Kellerabteil:</b>	Boden Beton, beschichtet; Wände Mauerwerk (roh); Decke Beton (roh); Abtrennung der Kellerabteile und Tür Holzlattenverschlag

**Aufteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 95 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung (Wohnen, Eltern-, zwei Kinderzimmer, Küche, Diele mit Abstellraum, Bad und WC). Ferner eine vom Wohnraum erreichbare Loggia zur Gartenseite

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

---

## 4.6.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

“Die Restnutzungsdauer ist als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“<sup>8</sup> Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer Mehrfamilienhausanlage mit vier Gebäuden / Eingängen. Nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV besitzen Mehrfamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahmeschein) 1966 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag ca. 59 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt somit noch ca. 21 Jahre.

Informationen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer z. B. Modernisierungsmaßnahmen oder Verkürzung derselben, z.B. durch Bauschäden führen könnten, liegen dem Sachverständigen nur eingeschränkt vor.

Vermutlich wurde im Jahr 2013 (Jahr der Aufteilung in Wohnungseigentum) die Fassade des Gebäudes gestrichen, die Haustür und die Fenster im Treppenhaus erneuert. Das Einbaudatum der Kunststofffenster ist nicht bekannt; nach Auskunft des Mieters muss dies vor 2011 (Datum des Einzugs) erfolgt sein. Nach Auskunft der Verwaltung wurde zudem im Jahr 2025 die Heizung erneuert.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen setzt der Sachverständige die Restnutzungsdauer mit pauschal 25 Jahren an.

## 4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Das Gebäude (Teichstr. 9) machte anlässlich der Ortbesichtigung äußerlich einen altersgerechten Eindruck. Äußerlich wurden keine wertrelevanten Bauschäden oder unterlassene Instandsetzungen festgestellt. Es wurde von dem Sachverständigen diesbezüglich aber auch nicht näher untersucht.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Schreiben vom 31.07.2025) bestehen im Gemeinschaftseigentum keine Bauschäden oder größere Instandsetzungserfordernisse.

Die Wohnung (Sondereigentum) wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen vernachlässigten Gesamteindruck auf. Es wurden folgende Bauschäden bzw. unterlassene Instandhaltungen festgestellt:

1. Die Fenster sind gemäß Auskunft des Mieters tlw. undicht. Dies ist zu prüfen und der Mangel ggf. zu beheben. Eine Wertminderung erfolgt nicht.
2. Vorrangig im Bereich der Decken und Wände im Anschluss an die Fenster, im Bereich der Rolladenkästen sowie der Deckenuntersicht der Loggia ist ein starker Schimmelpilzbefall vorhanden.

Nach Auskunft des Mieters wurde dieser bereits mehrfach begutachtet, besteht jedoch fort. Aufgrund des Schadensbilds vermutet der Sachverständige, dass in den Bereichen konstruktive oder geometrische Kältebrücken bestehen. Diese wären typisch für die Deckenbereiche sowie im Bereich der (nach Auskunft des Mieters) nicht gedämmten Rollladenkästen.

Die Erforschung der Schadensursache und deren Beseitigung ist Aufgabe eines Bauingenieurs oder eines Schimmelpilzsachverständigen und übersteigt ein übliches Wertgutachten. Die Wohnung muss jedoch nach Einschätzung des Sachverständigen tapezier- und malermäßig vollständig saniert werden. Für diese Arbeiten berücksichtigt der Sachverständige einen pauschalen Bewertungsabschlag in Höhe 10.000 €.

3. Die Wohnungseingangstür sowie sämtliche Innentüren sind überaltert und sollten i. Z. mit der vorgenannten Sanierung erneuert werden. Die Kosten hierfür werden auf rd. 2.000 € geschätzt. Diese werden wertmindernd berücksichtigt.
4. Das Bad und das WC sind überaltert und sollten erneuert werden. Die Kosten werden auf rd. 12.000 € geschätzt. Da einem Erwerber mit dem vollständigen Ansatz der Kosten ein Wertvorteil zufließen würde, der den Zeitwert der baulichen Anlage überschreitet, werden die Kosten alterswertgemindert berücksichtigt. Bei einer Alterswertminderung von 70 % beträgt die angesetzte Wertminderung 3.600 €.

Der Sachverständige weist abschließend nochmals darauf hin, dass das vorliegende Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Aufgrund des Alters des Gebäudes und dem Zustand der Wohnung ist nicht auszuschließen, dass weitere Bauschäden, z. B. am elektrischen Leitungssystem bestehen. Er übernimmt insofern keine Haftung für in diesem Gutachten evtl. nicht aufgeführten Bauschäden.

#### **4.7 Wohnfläche**

Dem Sachverständigen liegt die Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag vor.<sup>9</sup> Diese weist eine Wohnfläche von 99,62 m<sup>2</sup> aus. Nach überschlägiger Prüfung der Pläne ist die Berechnung zutreffend.

##### Hinweise

Die ausgewiesene Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der überholten DIN 277. Entsprechend erfolgte ein pauschaler Putzabschlag in Höhe von 3 %.

Bei der Flächenberechnung wurde die Loggia mit 50 % der Grundfläche angesetzt. Der Ansatz wurde entsprechend der Wohnflächenverordnung (WFLV) auf 25 % reduziert. Die Wohnfläche ergibt sich abschließend wie folgt:

Wohnfläche gem. Berechnung:	99,62 m <sup>2</sup>
Abschlag wg. reduziertem Ansatz der Loggia:	<u>- 4,25 m<sup>2</sup></u>
Angesetzte Wohnfläche:	<u>95,37 m<sup>2</sup></u>

<sup>9</sup> Siehe Anlage 6.

---

## **5 Ermittlung des Verkehrswerts**

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

### **5.1 Grundlagen**

#### **5.1.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen.

#### **Vergleichswertverfahren**

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

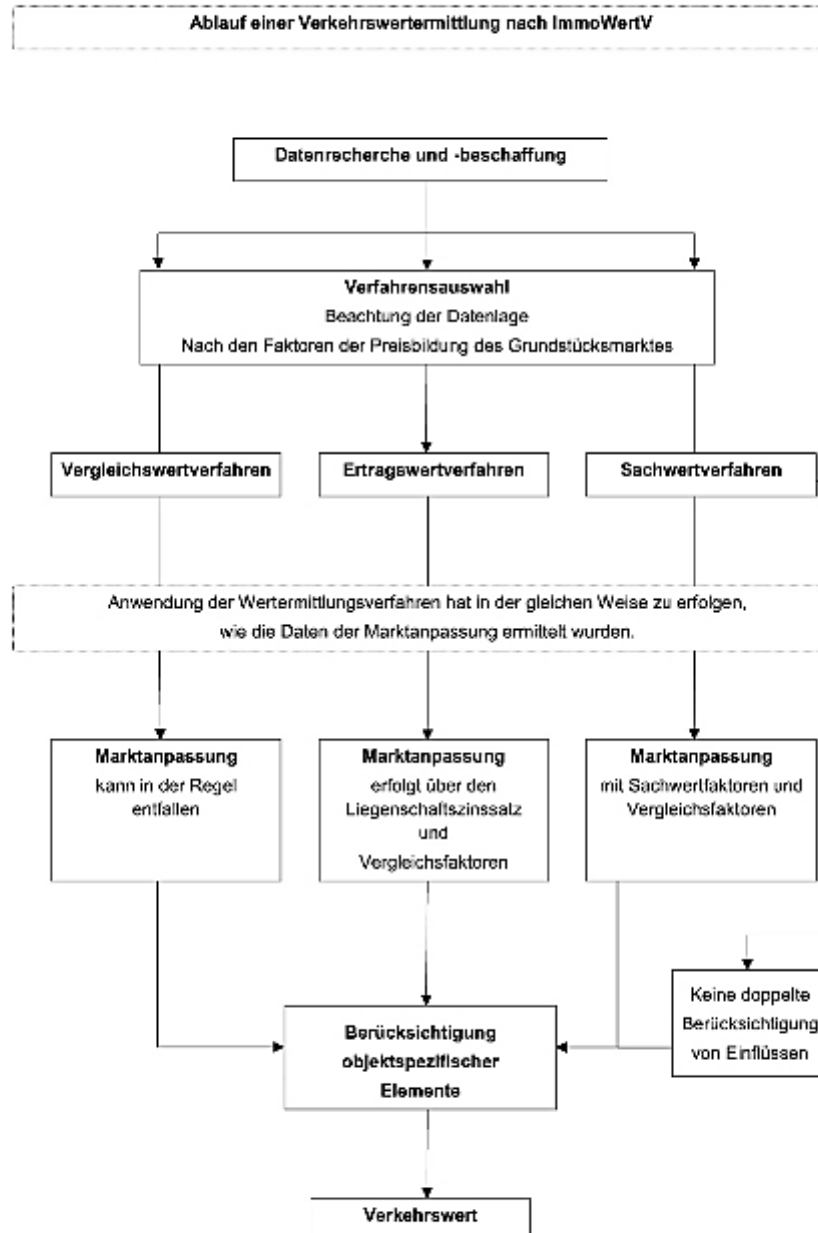
#### **Sachwertverfahren**

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

#### **Ertragswertverfahren**

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

## Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



---

### 5.1.2 Auswahl des Verfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind das oder die Verfahren nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung. In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei vermieteten Eigentumswohnungen

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

Der Sachverständige ermittelt nachfolgend

- a) den Ertragswert,
- b) den Vergleichswert.

Den Verkehrswert bestimmt er anschließend auf Grundlage einer Analyse / eines Vergleichs der Wertermittlungsergebnisse.

Die Bestimmung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

## 5.2 Bodenwert

### a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

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

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:<sup>10</sup>

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Beitragszustand	BRW
01.01.2025	Wohnbaufläche	III	Erschließungs- / Kanalbeitragsfrei	520 € / m <sup>2</sup>

### b) Berücksichtigung von Abweichungen

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

#### Flurstück 1538

Das Flurstück ist leicht unregelmäßig, nach Einschätzung des Sachverständigen jedoch sachdienlich geschnitten. Für den unregelmäßigen Zuschnitt erfolgt eine pauschale Wertminderung i. H. von 5 % des Bodenrichtwerts. Nach Einschätzung des Sachverständigen bestehen keine weiteren wertrelevanten Abweichungen.

#### Flurstück 1539

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine nördlich des Gebäudes Teichstr. 15 vorbeilaufende Wegeparzelle zu den hinteren Grundstücksbereichen und den Garagen. Für diese erfolgt aufgrund der Nutzung ein pauschaler Bewertungsabschlag i. H. von 50 % des Bodenrichtwerts. Nach Einschätzung des Sachverständigen bestehen keine weiteren wertrelevanten Abweichungen.

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

Flurstück	Basiswert (BRW)	Anpassungen	Angepasster BRW	Fläche	Grundstückwert
1538	520 € / m <sup>2</sup>	95 %	494 € / m <sup>2</sup>	3.988 m <sup>2</sup>	1.970.072 €
1539		50 %	260 € / m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	18.980 €
Summe				4.061 m <sup>2</sup>	1.989.052 €

Gegenstand	Grundstückwert	Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil
Wohnung	1.989.052 €	3.216,64 / 100.000	rd. 63.981 €

Der Bodenwertanteil entspricht bei einer Wohnfläche von 95,37 m<sup>2</sup> einem Kaufpreis von rd. 671 € / m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Siehe Anlage 3.

## 5.3 Ertragswert

### 5.3.1 Ermittlungsgrundlagen

#### a) Rohertrag

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet. Die vereinbarte Miete beträgt monatlich 630 € netto kalt. Dies entspricht einer Miete von rd. 6,61 € / m<sup>2</sup> Wfl.

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

##### 1. Mietrichtwert-Tabelle

Die Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Stand: 15.Nov. 2023) weist für Wohnungen

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

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

Zu- / oder Abschläge gemäß der Mietrichtwert-Tabelle sind augenscheinlich nicht zu berücksichtigen.

##### 2. FUB IGES Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

Der Informationsanbieter FUB IGES weist zum Bewertungsstichtag 01.01.2025 für Wohnungen mit nachfolgenden Merkmalen

Größe: rd. 95 m<sup>2</sup> (groß)

Baujahr: 1965

Wohnlage: mittel

Ausstattung: einfach (!)

eine nachhaltig erzielbare Miete von 5,71 € / m<sup>2</sup> Wfl. aus.

##### 3. Immobilienscout24

Der Informationsanbieter on-geo GmbH weist auf Grundlage einer Auswertung des Angebots auf der Internetplattform Immobilienscout24 (Zeitraum Jan. 2023 - März 2025) nachfolgende Mieten aus:

Umkreis	Größe	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall
Mikromarkt Zentrum	90 - 120 m <sup>2</sup>	6 (!)	11,27 € / m <sup>2</sup>	8,25 - 13,74 € / m <sup>2</sup>
Stadt Mettmann		134	11,06 € / m <sup>2</sup>	8,00 - 14,85 € / m <sup>2</sup>

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

Die vereinbarte Miete liegt im Bereich der in der Mietrichtwert-Tabelle ausgewiesenen Mieten. Sie liegt geringfügig unter der von FUB IGES ausgewiesenen nachhaltig erzielbaren Mieten. Sie liegt jedoch deutlich unter den aktuellen Mieten im Umfeld des Bewertungsobjekts (vgl. vorstehende Mietauskunft über Immobilienscout 24).

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ist im Rahmen des Ertragswertverfahrens die Miete aus dem Mietspiegel anzusetzen (sog. Modellkonformität). Diese entspricht wie dargestellt der vereinbarten Miete. Der Rohertrag der Wohnung liegt somit bei:

monatlich:	630 €
jährlich:	7.560 €

### b) Bewirtschaftungskosten (BWK)

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und seiner Gebäude laufend erforderlich sind. Nach § 32 ImmoWertV sind dies folgende Kosten: Verwaltungskosten sind Kosten, die der Verwaltung des Grundstücks, der Aufsicht sowie der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit des Eigentümers und der Geschäftsführung dienen.

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

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

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

Kostenart	Ansatz	BWK
Verwaltungskosten:	Wohnung: Pauschal	429 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen	---
Instandhaltungskosten:	Wohnung: rd. 95 m <sup>2</sup> x 14,00 € / m <sup>2</sup>	1.330 €
Mietausfallwagnis:	Wohnung: Pauschal 2 % vom Rohertrag	<u>151 €</u>
Summe:	Entspricht ca. 25,3 % des Rohertrags	<u>1.910 €</u>

### c) Liegenschaftszinssatz

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

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

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 wird für vermietetes Wohnungseigentum ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,7 % ausgewiesen. Die Standardabweichung beträgt 1,2 %. Ergänzend werden folgende Informationen aufgeführt:

Ø Miete:	8,80 € / m <sup>2</sup> Wfl.	(+ / - 1,60 € / m <sup>2</sup> ); Spanne 7,20 - 10,40 € / m <sup>2</sup> Wfl.
Ø Wohnfläche:	64 m <sup>2</sup>	(+ / - 19 m <sup>2</sup> ); Spanne 45 - 83 m <sup>2</sup> Wfl.
Ø Mod. Restnutzungsdauer:	37 Jahre	(+ / - 11 Jahre); Spanne 26 - 48 Jahre
Ø Bewirtschaftungskosten:	22 %	(+ / - 4 %); Spanne 18 - 26 %

In () Standardabweichung

#### Hinweis

**Die vereinbarte Miete deutlich unter den Mieten, die bei Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegt wurde. Dies führt tendenziell zu einer Unterbewertung des Bewertungsobjekts im Ertragswertverfahren!**

Unter Berücksichtigung der Merkmale

Makrolage:	Mettmann, durchschnittliche Standortqualität im Kreis Mettmann
Mikrolage:	Zentrale Lage, Umfeld aber überwiegend durch Geschosswohnungsbau und in angrenzenden Bereichen tlw. auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt; Größere Wohnanlage mit 38 Wohnungen
Objektart:	Gebäudestandard einfach bis mittel; Wohnung vernachlässigt

wird der Liegenschaftszinssatz leicht erhöht mit 3,0 % angesetzt.

### **5.3.2 Bestimmung der vorläufigen Ertragswerte**

Die vorläufigen Ertragswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich wie folgt:

Rohertrag:	Vgl. Zf. 5.3.1 a)	7.560 €
Bewirtschaftungskosten:	Vgl. Zf. 5.3.1 b)	- 1.910 €
Bodenwertverzinsung:	63.981 € x 3,0 %	- 1.919 €
Reinertrag der baulichen Anlage:		3.731 €
Rentenbarwertfaktor:	RND 25 Jahre; Liegenschaftszinssatz: 3,0 %	17,41
Gebäudeertragswert:		64.957 €
Bodenwertanteil:		63.981 €
Vorläufiger Ertragswert:		<u>128.938 €</u>

Der vorläufige Ertragswert entspricht bei 95,37 m<sup>2</sup> Wfl. einem Kaufpreis von rd. 1.352 € / m<sup>2</sup> Wfl.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis / Rohertrag) liegt gerundet bei dem ca. 17,1-fachen.

---

### 5.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hierbei sind die Bauschäden und der Instandsetzungstau (vgl. Ziff. 4.6.3) zu berücksichtigen.

Der Ertragswert der Bewertungsobjekte ergibt sich abschließend wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert:	128.938 €
Berücksichtigung der Bauschäden und der unterlassenen Instandhaltung:	<u>- 15.600 €</u>
Abschließender Ertragswert:	<u>113.338 €</u>

## 5.4 Vergleichswert

Zur Verifizierung des Ertragswerts hat der Sachverständige beim Gutachterausschuss im Kreis Mettmann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt und den Vergleichswert bestimmt. Vom Gutachterausschuss wurden ihm für Wohnungen in der Wohnanlage Teichstr. 9, 11, 13 und 15 insgesamt neun Kauffälle mitgeteilt. Für diese liegen in sieben Kauffällen Vergleichspreise / m<sup>2</sup> vor. Die mitgeteilten Kaufpreise wiesen folgende Eckwerte<sup>11</sup> auf:

Lage:	Wohnanlage Teichstr. 9, 11, 13 und 15
Vertragszeitpunkte:	2022 bis 2025
Geschosslage:	Alle
Wohnfläche:	60 - 82 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand:	Unterschiedlich

Der unangepasste, durchschnittliche Kaufpreis aller Vergleichsobjekte liegt bei 1.992 € / m<sup>2</sup> Wfl.

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

1. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung wurden die Kaufpreise der verbliebenen Wohnungen auf den Wertermittlungsstichtag indexiert. Hierzu wurden die Indexzahlen von 2022 bis 2024 herangezogen. Für Wohnungsverkäufe im Jahr 2025 wurde der Index 2024 zugrunde gelegt
2. Bei unvermieteten Wohnung erfolgte ein Abschlag von 10 %.
3. Bei Dachgeschosswohnungen erfolgte ein Abschlag von 20 %; bei Wohnungen in den Regelgeschossen ein Zuschlag von 10 %. Bei unbekannter Geschosslage erfolgte keine Anpassung.
4. Weitere Anpassungen erfolgten aufgrund zu geringer Datenbasis nicht.

Abschließend wurden die angepassten Kaufpreise auf Ausreißer geprüft. Kriterien waren hierbei

- a) eine Abweichung von mehr als 30 % vom Mittelwert,
- b) eine Abweichung unter Ansatz der zweifachen Standardabweichung.

Nach Prüfung waren Ausreißer nicht zu erkennen.

Unter Berücksichtigung der Anpassungen ergibt sich ein Vergleichswert von 1.903 € / m<sup>2</sup> Wfl. Auf Grundlage des ermittelten Vergleichswerts und bei einer Wohnfläche von 95,37 m<sup>2</sup> beträgt der Vergleichspreis der Wohnung 181.489 €. Unter Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (analog dem Ertragswertverfahren) beträgt der Vergleichswert 165.889 €.

Der ermittelte Vergleichswert wird durch Informationen im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 gestützt. Dieser weist für Wohnungen in der Stadt Mettmann, Baujahrsklasse 1950 - 1974, Wohnfläche > 80 m<sup>2</sup> einen mittleren Kaufpreis von 1.820 € / m<sup>2</sup> Wfl. aus. Der Minimumwert liegt bei 1.150 € / m<sup>2</sup>, der Maximalwert bei 3.160 € / m<sup>2</sup>.

---

<sup>11</sup> Siehe Anlage 4.

---

## 6 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung. Solche werden

- a) zur Einkommenserzielung, unter Renditeaspekten oder
- b) zum Zweck der Eigennutzung unter Heranziehung von Vergleichspreisen erworben.

Der Sachverständige hat im Rahmen der Bewertung sowohl den Ertrags- als auch den Vergleichswert ermittelt. Der ermittelte Ertragswert liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Wesentlichen aufgrund der zurzeit sehr geringen Miethöhe deutlich unter den Marktpreisen. Diese zeigt sich insbesondere im Vergleich mit dem ermittelten Vergleichswert und den Informationen des Grundstücksmarktberichts.

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

**166.000 €**

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

Der Ersatzwert nach §§ 50, 51 ZVG der in Abt. II eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wurde mit 0 € ermittelt

## 7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

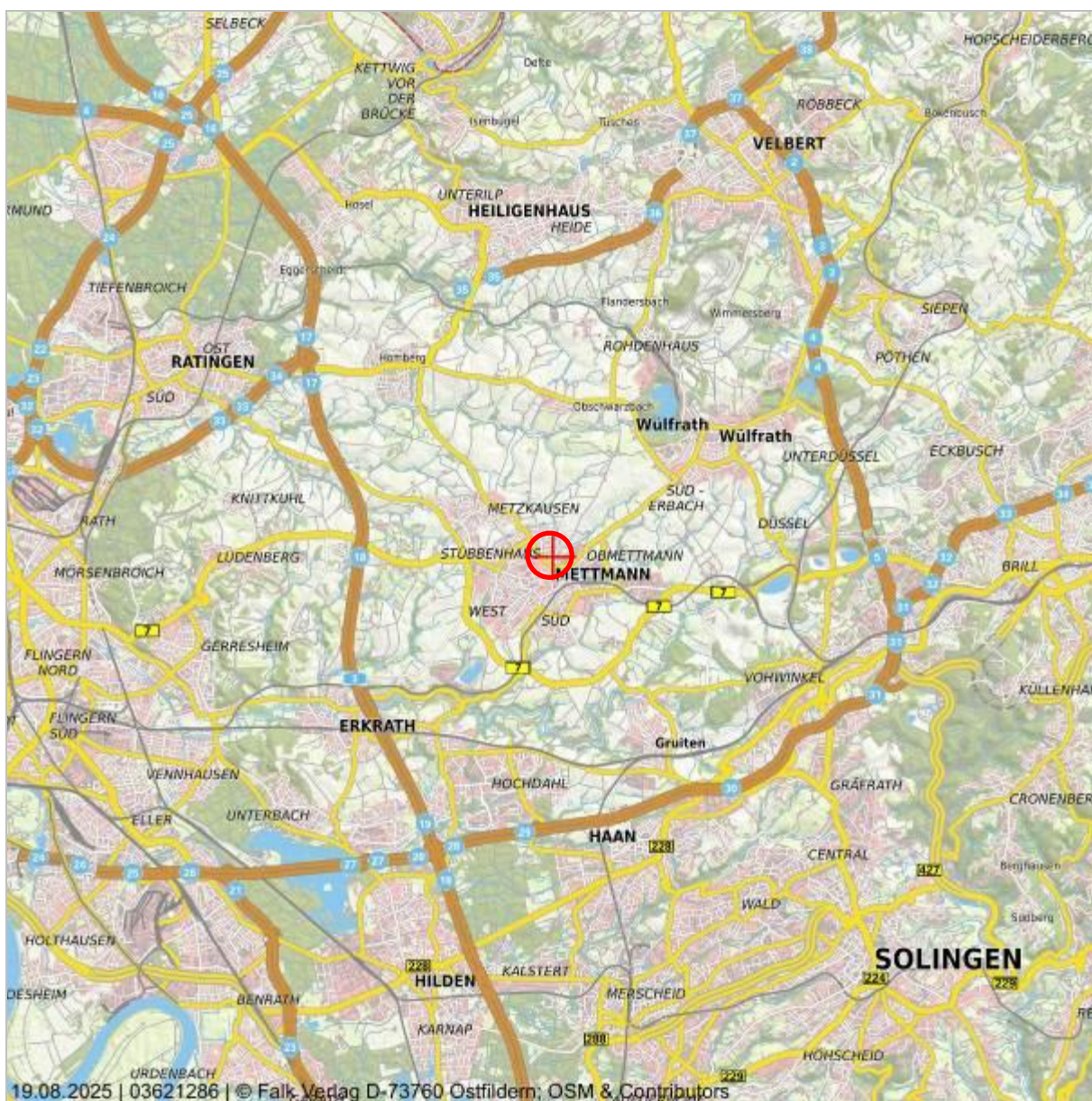
Erkrath, den 06.01.2026

In der Original Version des Gutachtens sind hier Stempel und Unterschrift des Sachverständigen eingefügt.

## **8            Anlagen**

- Anlage 1        Lagepläne
- Anlage 2        Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3        Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4        Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Anlage 5        Lageplan Sondernutzungsrecht Gartenfläche
- Anlage 6        Objektpläne
- Anlage 7        Wohnflächenberechnung
- Anlage 8        Auskunft aus dem Baulastverzeichnis
- Anlage 9        Objektfotos
- Anlage 10      Fotos der Bauschäden

## Anlage 1    Lagepläne Übersichtskarte



Datenquelle: Übersichtskarte Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



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

[In der Internetversion des Gutachtens entfernt.](#)

**Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann



Goethesr. 23, 40822 Mettmann  
Tel.: 02104/90-2536

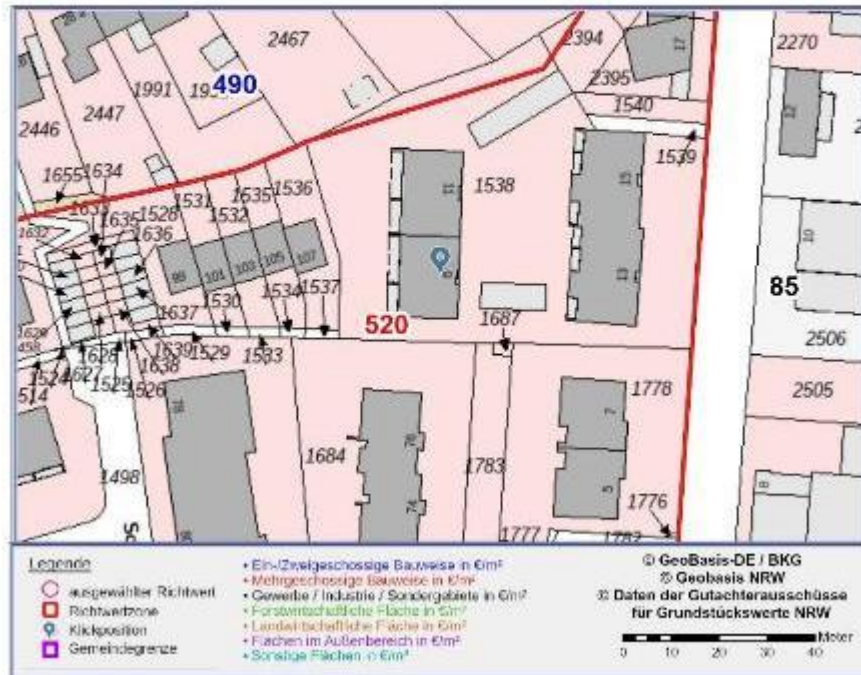


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Postleitzahl	40822
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	5023
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>520 €/m²</b>
Sichttag des Bodenrichtwertes	2025-01-31
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beiragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-31

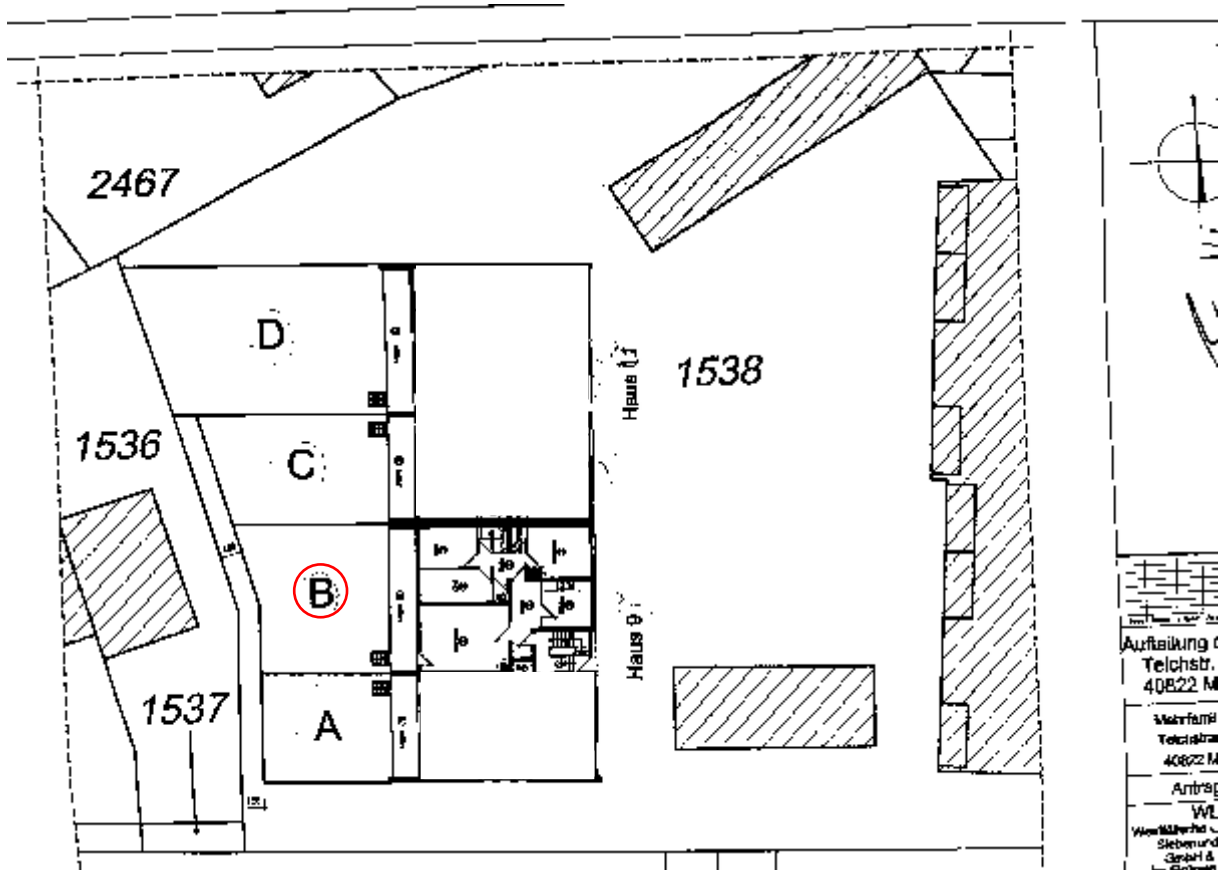
Tabelle 1: Bodenrichtwert

## **Anlage 4    Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

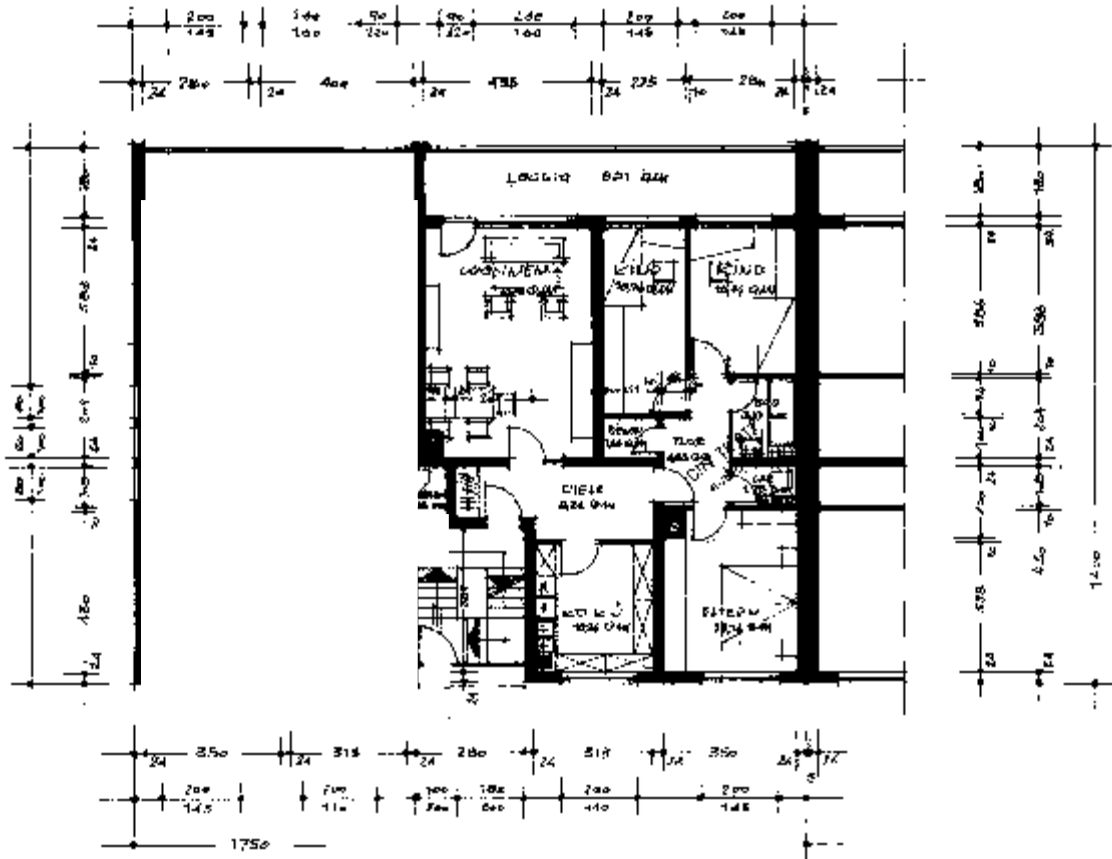
[In der Internetversion des Gutachtens entfernt.](#)

**Anlage 5 Lageplan Sondernutzungsrecht Gartenfläche**

Auszug aus UR-Nr. C 149 / 2013

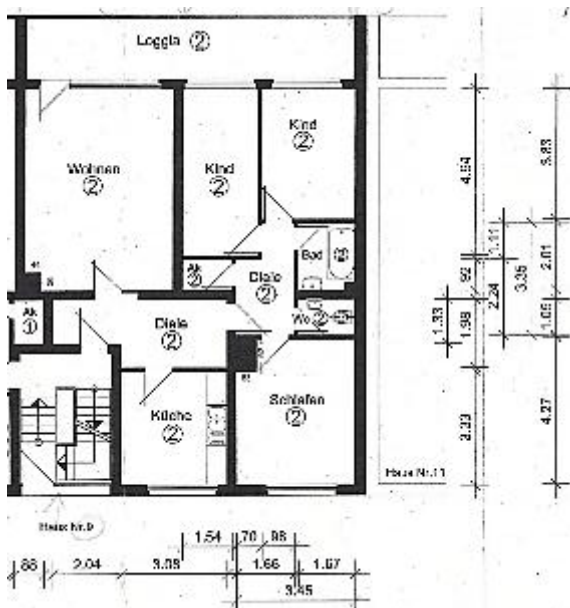


**Anlage 6 Objektpläne**  
 Grundriss Wohnung



FRD- 1. + 2. OBERGESCHOSS

Plan aus Teilungserklärung







**Anlage 7 Wohnflächenberechnung**

Berechnung zum Bauantrag

**Wohnbau Mettmann III**  
Schwarzebachstr. - TeichstrasseWohnflächenberechnung nach DIN 283

B

Typ C (mit Heizungskamin) 3 geschossigErdgeschoss Wohnung links

Wohnen	4,30	. 6,00	= 24,18 qm	- 3 %	= 23,28 qm
Eltern	4,30	. 3,50	= 15,05 qm	- 3 %	= 14,60 qm
Kind	3,86	. 2,30	= 10,81 qm	- 3 %	= 10,49 qm
Ko. Küche	2,78	. 3,13	= 8,70 qm	- 3 %	= 8,44 qm
Diele	2,60	. 3,13	= 8,14 qm	- 3 %	= 7,90 qm
Flur	3,36	. 1,00 + 0,70 . 1,08	= 4,12 qm	- 3 %	= 4,00 qm
Bad	2,04	. 1,70	= 3,47 qm	- 3 %	= 3,37 qm
WC	1,08	. 1,70	= 1,84 qm	- 3 %	= 1,78 qm
Besenk.	1,35	. 0,90	= 1,22 qm	- 3 %	= 1,18 qm
Loggia	7,04	. 1,80 . 1/2	= 6,34 qm	- 3 %	= 6,15 qm

81,19 qm

Wohnung rechts

Wohnen	4,35	. 6,00	= 26,10 qm	- 3 %	= 25,32 qm
Eltern	4,30	. 3,50 + 0,58 . 0,78	= 14,60 qm	- 3 %	= 14,18 qm
Kind	2,25	. 4,90	= 11,03 qm	- 3 %	= 10,70 qm
Kind	2,80	. 3,86	= 10,81 qm	- 3 %	= 10,49 qm
Ko. Küche	3,13	. 3,38	= 10,58 qm	- 3 %	= 10,26 qm
Diele	2,00	. 3,13 + 1,35 . 2,04	= 9,01 qm	- 3 %	= 8,74 qm
Flur	2,32	. 1,70 + 1,04 . 1,00	= 4,98 qm	- 3 %	= 4,83 qm
Bad	2,04	. 1,70	= 3,47 qm	- 3 %	= 3,37 qm
WC	1,08	. 1,70	= 1,84 qm	- 3 %	= 1,78 qm
Besenk.	1,51	. 1,00	= 1,51 qm	- 3 %	= 1,46 qm
Loggia	9,74	. 1,80 . 1/2	= 8,97 qm	- 3 %	= 8,71 qm

4,25 m<sup>2</sup>95,37 m<sup>2</sup>

99,62 qm

Erdgesch. zus.	180,81 qm
1. Oberg.	180,81 qm
2. Oberg.	180,81 qm

542,45 qm

Dachgeschoss

<u>1. Kammer</u>	4,92	. 4,75 + 4,75 . 0,80 . 1/2	= 23,45 qm	- 3 %	= 22,55 qm
		- (1,08 . 1,80 + 0,75 . 0,10)			
<u>2. Kammer</u>	4,92	. 3,58 + 3,58 . 0,80 . 1/2	= 18,73 qm	- 3 %	= 18,17 qm
		(0,34 . 0,36 + 1,55 . 0,12)			
<u>3. Kammer</u>	4,92	. 3,58 + 3,58 . 0,80 . 1/2	= 18,85 qm	- 3 %	= 18,28 qm
		1,55 . 0,12			
<u>4. Zimmer</u>	-le 1. Kammer		= 23,25 qm	- 3 %	= 22,55 qm
<u>Bad/WC</u>	2,70	. 1,70	= 4,59 qm	- 3 %	= 4,45 qm
<u>Bad/WC</u>	2,70	. 1,70 + 0,54 . 0,06	= 4,24 qm	- 3 %	= 4,11 qm

**Anlage 8    Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Blatt Nr. 4884

Baulastenverzeichnis von Mettmann		Baulastenblatt-Nr.	4884
Grundstück	Teichstraße	Seite	1
Gemarkung	Mettmann	Flur	7
		Flurstück	1539
Lfd.Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
	<p>Verpflichtung:</p> <p>1. die im Lageplan vom 05.07.2012 vom ö. b. V. I. Dipl. – Ing. M. Strickling grün schraffierte Fläche ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten, um den Zugang und die Zufahrt zu dem Grundstück Teichstraße 11 und 15, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Teilstücke 1 und 5 aus Flurstück 1539 den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten jederzeit zu ermöglichen;</p> <p>€ getragen am 01.10.2012                      vom Stein</p> <p style="text-align: center;"><i>M. Stein</i></p>		

Der zu der Eintragung zugehörige Plan kann beim Amtsgericht Mettmann eingesehen werden.

**Anlage 8      Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Blatt Nr. 4885 - Seite 1

<b>Baulastenverzeichnis von Mettmann</b>		<b>Baulastenblatt-Nr.</b> 4885
<b>Grundstück</b>	Teichstraße	<b>Seite</b> 1
<b>Gemarkung</b>	Mettmann	<b>Flurstück</b> 1538
	Flur 7	
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Inhalt der Baufest</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
	<p>Der derzeitige Eigentümer / Erbbauberechtigte bzw. die derzeitige Eigentümerin / Erbbauberechtigte des Grundstücks Teichstraße, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstück 1538 (diverse Teilstücke, siehe einzelne Ziffern) übernimmt für sich und seine(n) / ihre Rechtsnachfolger(in) folgende Verpflichtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die im Lageplan vom 05.07.2012 vom ö. b. V. I. Dipl. - Ing. M. Strickling , grün schraffierte Fläche (Teilstück 5 aus 1538) ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten, um den Zugang und die Zufahrt zu dem Baugrundstück Teichstraße 11 und 15, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Teilstück 1 aus Flurstück 1538 den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten jederzeit zu ermöglichen;</li> <li>2. die im Lageplan vom 05.07.2012 vom ö. b. V. I. Dipl. - Ing. M. Strickling grün schraffierte Fläche (Teilstücke 2 und 3 aus 1538) ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten, um den Zugang und die Zufahrt zu dem Grundstück Teichstraße, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Teilstücke 2, 6, 7, 8, 9, und 10 aus Flurstück 1538 den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten jederzeit zu ermöglichen;</li> <li>3. den im Lageplan vom ö. b. V. I. Dipl.-Ing. M. Strickling vom 05.07.2012 grün dargestellten Bereich gem. § 6 BauO NRW als Abstandfläche für das Grundstück Teichstraße 9, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstück Teilstück 2 aus Flurstück 1538 anrechnen zu lassen und für das Baulastgrundstück Teichstraße, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Teilstücke 9 und 10 aus Flurstück 1538 nicht anrechnen zu lassen.</li> <li>4. den im o. g. Lageplan flächig grün dargestellten Bereich ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten.</li> <li>5. den im Lageplan vom ö. b. V. I. Dipl.-Ing. M. Strickling vom 05.07.2012 grün dargestellten Bereich gem. § 6 BauO NRW als Abstandfläche für das Baugrundstück Teichstraße 13, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Teilstück 4 aus Flurstück 1538 anrechnen zu lassen und für das Baulastgrundstück Teichstraße, Gemarkung Mettmann, Flur 7, Teilstück 3 aus Flurstück 1538 nicht anrechnen zu lassen.</li> <li>6. den im o. g. Lageplan flächig grün dargestellten Bereich ständig von baulichen Anlagen, anderen Anlagen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten.</li> </ol>	

Die zu den Eintragungen zugehörigen Pläne können beim Amtsgericht Mettmann eingesehen werden.

**Anlage 8      Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Blatt Nr. 4885 - Seite 2

Baulastenverzeichnis von Mettmann		Baulastenblatt-Nr.	4885
Grundstück	Teichstraße	Seite	2
Gemarkung	Mettmann	Flur	7
		Flurstück	1538
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
7.	<p>die im Lageplan „grün“ dargestellte(n) Fläche(n) als 5 notwendigen Pkw-Stellplätze (Garagen) gem. § 51 BauO NRW für das / die Grundstück(e) Teichstraße 9 anrechnen zu lassen.</p> <p>Die Stellplatzfläche(n) ständig von baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Hindernissen freizuhalten und diese Fläche in Ihrer Funktion als Abstellfläche(n) für Pkws ständig zu erhalten und nicht zweckzuentfremden.</p> <p>Zu dulden, dass die gemeinsamen Gebäudeabschlusswände – im Lageplan vom ö. b. V. I. Dipl.- Ing. M. Strickling vom 31.07.2012 grün dargestellt- der Garagen Teichstraße 9, 11, 13 und 15, Teilstücke 1, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 aus Flurstück 1538, beim Abbruch einer der Garagen bestehen bleibt.</p> <p>eingetragen am 01.10.2012                      vom Stein</p> <p style="text-align: center;"><i>Vom Stein</i></p>		

Die zu den Eintragungen zugehörigen Pläne können beim Amtsgericht Mettmann eingesehen werden.

## Anlage 9 Objektfotos

Ansichten Gebäude Teichstr. 9 und 11

Eingangsseite (1)



Eingangsseite (2)



## Anlage 9 Objektfotos

Ansichten Gebäude Teichstr. 9

Gartenansicht (1)



Gartenansicht (2)



**Anlage 9**    **Objektfotos**  
Treppenhaus

Eingang und Treppe



Eingangstür



## Anlage 10 Fotos der Bauschäden

Schimmelbefall (1)



Schimmelbefall (2)



## Anlage 10 Fotos der Bauschäden

Schimmelbefall (3)



„Flecken“ im Deckenbereich der Loggia



## Anlage 10 Fotos der Bauschäden

Bad überaltert



WC überaltert

