

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

Wirtschaftsmediator (IHK)

Telefon (+49) 02104 - 95 257 47

Mobil (+49) 0178 - 46 652 99

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

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Erbbaurecht / Eigentum an einem Einfamilienhaus (DHH) mit 2 bzw. 3 Garagen
August-Burberg-Str. 12, Eichendorffstr., 40822 Mettmann**

Straßenansicht Gebäude und Garage Nr. 1



Giebelansicht Gebäude und Garage Nr. 1



Die Verkehrswerte des Bewertungsobjekts wurden wie folgt ermittelt:

Erbbaurecht (Wohnhaus und Garage auf Flurstücken 2388 und 2389)

Volleigentum Wohnhaus (auf Flurstück 2389): 407.512 €

Volleigentum Garage (auf Flurstück 2387): 17.176 €

Volleigentum Garage (auf Flurstück 2389): 16.180 €

Hinweis

Die Ersatzwerte nach §§ 51, 52 ZVG der in in Blatt 286 (Erbbaugrundbuch) sowie in Blatt 3752 (Grundstücksgrundbuch) wurden dem Gericht in gesondertem Schreiben mitgeteilt.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann, Gartenstraße 7, 40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft xxx

Aktenzeichen des Gerichts: 005a K 22/24

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	4
2.4	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	7
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	8
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	8
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
4.1	Lage	9
4.2	Demographische Entwicklung	12
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse	12
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	13
4.5	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.6	Gebäude und Außenanlagen	21
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung	21
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	22
4.6.3	Bauschäden und Baumängel	23
4.7	Flächenberechnungen	24
4.7.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	24
4.7.2	Wohn- / Nutzfläche	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundlagen	26
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	26
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	28
5.2	Wertermittlung	29
5.2.1	Bodenwerte (der unbelasteten Grundstücke)	31
5.2.2	Bewertung (der unbelasteten Grundstücke)	31
5.2.2.1	Sachwert	31
5.2.2.2.1	Ermittlungsgrundlagen	31
5.2.2.2.2	Bestimmung der vorläufigen Sachwerte	32
5.2.2.2	Marktanpassung	33
5.2.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	34
5.3	Vergleichswerte (für das unbelastete Grundstück)	35
6	Verkehrswert	36
7	Datum, Stempel, Unterschrift	37
8	Anlagen	38

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 - ImmoWertV)
- 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>
Unbeglaubigte Grundbuchauszüge (Blatt Nrn. 3752 und 286)	AG Mettmann	15.11.2024
Bestellung des Erbbaurechts (UR-Nr. 1323/1965) Notar xxx, Düsseldorf	AG Mettmann	02.06.1965
Aufteilung des Gesamterbbaurechts in 31 Erbbaurechte / Bestellung von Dienstbarkeiten (UR-Nr. 1994/1967) Notar xxx, Düsseldorf	AG Mettmann	22.08.1967
Bewilligung des Nießbrauchs (UR-Nr. 1552/1999 H) Notar xxx Mettmann	AG Mettmann	25.06.1999
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORISplus.NRW	2025
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORISplus.NRW	01.01.2025
Auskunft zur Wohnungsbindung	Stadt Mettmann	27.10.2022
Auskunft aus der Denkmalliste	Stadt Mettmann	27.10.2022
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Mettmann	25.10.2022
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Mettmann	25.10.2022
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Mettmann	25.10.2022
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	25.10.2022
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	26.10.2022
IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	07.10.2025
ImmoPrice	on-geo GmbH	07.10.2025
Eigene Erhebungen des Sachverständigen		

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

Hinweis

Der Sachverständige hat den Grundbesitz bereits im Jahr 2023 (AZ des Gerichts 5 K 11/22) bewertet. Gemäß Hinweis des Gerichts sollten Daten / Erkenntnisse aus dem Vorverfahren, soweit vermutlich noch aktuell, verwertet werden. Der Sachverständige hat daher diverse Auskünfte aus dem Vorverfahren übernommen.

2.3 Persönliche Erstellung

Die Erstellung und Abfassung des Gutachtens erfolgte 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 angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus bestehenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen. Evtl. Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.
- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind. Er haftet auch nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.
Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen.
- 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

- Gegenstand der Bewertung:
1. Verkehrswert des Erbbaurechts Flurstücke 2388 und 2389
- bebaut mit einer Doppelhaushälfte und zwei Garagen
 2. Verkehrswert des Volleigentums Flurstück 2389
- bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage
 3. Verkehrswert des Volleigentums Flurstück 2388
- bebaut mit einer Garage
 4. Verkehrswert des Volleigentums Flurstück 2387
- bebaut mit einer Garage
 5. Bestimmung der Ersatzwerte nach §§ 51, 52 ZVG für
 - a) die in Blatt 286 - Erbbaugrundbuch- in Abt. II lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Rechte (Erbbauzins und Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses)
 - b) das in Blatt 286 - Erbbaugrundbuch- in Abt. II lfd. Nrn. 6 eingetragene Recht (Nießbrauch)
 - c) das in Blatt 3752 - Grundstücksgrundbuch- in Abt. II lfd. Nrn. 1 eingetragene Recht (Erbbaurecht)
 - d) das in Blatt 3752 - Grundstücksgrundbuch- in Abt. II lfd. Nrn. 3 eingetragene Recht (Nießbrauch)

Hinweis

Die vorgenannten Ersatzwerte werden dem Gericht in gesondertem Schreiben mitgeteilt und bei den Verkehrswerten nicht berücksichtigt.

Postalische Adresse: August-Burberg-Str. 12, Eichendorffstr.
40822 Mettmann

Das Bewertungsobjekt ist gemäß den unbeglaubigten Grundbuchauszügen des Amtsgerichts vom 15.11.2024 wie folgt in den Grundbüchern des Amtsgerichts Mettmann eingetragen:

Blatt 3752 (Grundstück des Erbbaurechts)

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mettmann	17	2388	Gebäude- und Freifläche, Eichendorffstraße	29 m ²
2	Mettmann	17	2389	Gebäude- und Freifläche, August-Burberg-Str. 12	408 m ²
3	Mettmann	17	2387	Gebäude- und Freifläche, Eichendorffstraße	31 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)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Zu Lasten der Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 (Flurstücke 2388 und 2389) Ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung an zum 31. Dezember 2064 für a) xxx b) xxx zu a) und b) zu je ½ -Anteil. Hier vermerkt am 07.11.2024. Wegen des Inhalts des Erbbaurechts wird auf das Erbbaugrundbuch vom Mettmann, Blatt 3299 Bezug genommen. Eingetragen am 19. Juli 1965 ...
3	Nießbrauch für xxx geborene xxx, geboren am xxx. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 25. Juni 1999 / 02. November 1999 (UR-Nrn. 1552 / 1999, 2968 / 1999 - xxx ²) am 14.01.2000.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen

Blatt 286 (Erbbaugrundbuch)**Bestandsverzeichnis³**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung an bis zum 31. Dezember 2064 an den Grundstücken in Mettmann				
	Mettmann	17	2388	Gebäude- und Freifläche, Eichendorffstr.	29 m ²
	Mettmann	17	2389	Gebäude- und Freifläche, August-Burberg-Str. 12, Eichendorffstr.	408 m ²

² UR-Nr. 2968/1999 liegt dem Sachverständigen nicht vor.

³ Das Bestandsverzeichnis ist hier nur auszugsweise wiedergegeben. Es wird empfohlen den Grundbuchauszug einzusehen.

2 / zu 1	Eine Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 17 Flurstück 2380 eingetragen im Grundbuch von Mettmann Blatt 0278 in Abt. II Nr. 4.	
3 / zu 1	Eine Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 17 Flurstück 2379 eingetragen im Grundbuch von Mettmann Blatt 0278 in Abt. II Nr. 4.	
zu 1	Eigentümer der Grundstücke sind: a) xxx b) xxx zu a) und b) zu je ½ -Anteil.	

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
6.1	a) xxx - zu ½ Anteil
6.2	b) xxx - zu ½ -Anteil -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Erbbauzins von jährlich 1.092,50 Deutsche Mark ⁴ für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Juni 1965 gleichrangig mit dem Recht in Abt. II Nr. 2 in Blatt 3299 eingetragen am 19. Juli 1965 ...
2	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Juni 1965 gleichrangig mit dem Recht in Abt. II Nr. 1 in Blatt 3299 eingetragen am 19. Juli 1965 ...
6	Nießbrauch für xxx geborene xxx, geboren am xxx. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 25.06.1999 (UR-Nr. 1552/ 1999 - Notar xxx) am 14.01. 2000.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragungen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Mettmann am 04.03.2025 beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 ZVG durch das Gericht.

⁴ Gemäß Urkunde vom 22.08.1967 des Notars Dr. Liessem, Düsseldorf (UR-Nr. 1994 / 1967) wurde der Erbbauzins für das in 31 Erbbaurechte aufgeteilte Grundstück mit 2,50 DM jährlich je Quadratmeter neu vereinbart.

Auftragsgemäß sind zu ermitteln:

- a) Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Flurstücke 2388 und 2389,
- b) der Verkehrswert der unbelasteten Flurstücke 2389, 2388 und 2387
- b) die Ersatzwerte nach § 51, 52 ZVG der im Grundstücks- sowie im Erbbaugrundbuch vermerkten Rechte und Belastungen.

Auftragsgemäß sind die Grundstücke einzeln zu bewerten. Dem Gericht soll in diesem Zusammenhang ferner mitgeteilt werden, welche Grundstücke ggf. als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Hinweis

Das Gutachten wurde nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mettmann mit Datum 16. Januar 2026 ergänzt.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 16.04.2025 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 06.5.2025, 14.00 Uhr eingeladen:

1. [xxx](#)
- Miteigentümer und Miterbbauberechtigter -
2. [xxx](#)
- Miteigentümer und Miterbbauberechtigter -
3. [xxx](#)
- Nießbrauchberechtigte / Bewohnerin des Bewertungsobjekts -

Der Miteigentümer [xxx](#) hat mit Schreiben vom 29.04.2025 für sich und seine Mutter [xxx](#) mitgeteilt, dass er einer Innenbesichtigung nicht zustimmt.

Die Fa. [xxx](#) wurde zu dem angesetzten Termin von ihrer Mitarbeiterin, Frau [xxx](#), vertreten.

Den Beteiligten wurde anlässlich des Ortstermins und nach Anfrage des Sachverständigen von Frau [xxx](#) der Zutritt zu dem Wohnhaus und den weiteren Gebäuden nicht gestattet. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt daher auf den Erkenntnissen der äußerlichen Ortsbesichtigung sowie auf Grundlage der vorliegenden Akten.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 06.05.2025 (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: Dez. 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 selbst liegt im Stadtteil Mitte, ca. 1,5 km westlich der Mettmanner Innenstadt (Jubiläumsplatz).

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

Eine Auffahrt zur A 3 liegt ca. 4,5 km entfernt. Über diese sind unmittelbar die A 44 und A 46 und im Verlauf u. a. die A 57 und A 535 zu erreichen.

Die S-Bahnhöfe Mettmann-Stadtwald und Mettmann-Zentrum (beide Linie S 28 Mettmann - Kaarst) liegen jeweils ca. 2 km entfernt. An letzterem befindet sich auch ein größerer Busbahnhof.

Mehrere Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung (Radius < 500 m) u. a. auf der Eichendorffstr. zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 19 km entfernt.

Mikrolage

Umgebung: Das Bewertungsobjekt liegt in einem von Wohnbebauung, überwiegend in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, geprägten Umfeld.

Das Bewertungsobjekt liegt zwischen der nördlich verlaufenden Düsseldorfer Str., die eine Einfallstraße in das Mettmanner Stadtzentrum bildet, dem westlich verlaufenden Düsselring und der nordöstlich verlaufenden Straße Am Kolben. In nordöstlicher Richtung liegt das evangelische Krankenhaus. Westlich liegt das Naturschutzgebiet Laubachtal.

Nachbarschaft: Das Bewertungsobjekt ist die nördliche Haushälfte eines Doppelhauses, welches im Kreuzungsbereich der Eichendorffstr. und der August-Burberg-Str. errichtet wurde. Östlich verläuft die August-Burberg-Str., nördlich die Eichendorffstr. Auf deren gegenüberliegenden Straßenseite wurden in Zeilen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet.

	<p>Im Übrigen wird das Bewertungsobjekt überwiegend durch Ein- / Zweifamilienhäuser umringt.</p>
Zufahrt:	<p>Von der A 3 kommend folgt man der Düsseldorfer Str. für ca. 3,5 km und biegt dann südlich in die August-Burberg-Str. ein. Das Bewertungsobjekt liegt nach ca. 100 m auf der westlichen Straßenseite.</p>
Straße:	<p>Die August-Burberg-Str. ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurige Straße mit einseitigem Bürgersteig ausgebaut.</p> <p>Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Der Bürgersteig ist mit Gehwegplatten gepflastert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p> <p>Die Eichendorffstr. ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurige Straße, ebenfalls mit einem schmalen, einseitigen Bürgersteig ausgebaut.</p> <p>Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Der Bürgersteig ist mit Gehwegplatten gepflastert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p>
Parkplätze:	<p>Das Bewertungsobjekt verfügt über insgesamt 3 Garagen. Eine an das Gebäude angebaute übergroße Garage und zwei weitere auf angrenzenden Flurstücken errichtete Reihengaragen.</p> <p>Auf den Vorflächen können jeweils weitere Fahrzeuge geparkt werden.</p> <p>Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum stehen im Straßenrandbereich weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung.</p>
Infrastruktur:	<p>Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte) sind fußläufig (Radius < 500 m) nicht erreichbar. Solche finden sich u. a. im ca. 1 km entfernten Stadtzentrum.</p> <p>Mehrere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Grundschulen und Schulen der Sekundarstufe 2 befinden sich im Stadtgebiet.</p>
Begrünung:	<p>Das Bewertungsobjekt verfügt an beiden Straßenfronten über gärtnerisch tlw. auch befestigte Vorgartenflächen. Das Umfeld macht einen durchschnittlich begrünten Eindruck.</p> <p>(Hinweis: Die rückseitigen Gartenflächen konnten nicht eingesehen werden.)</p>
Immissionen:	<p>Die beiden an das Bewertungsobjekt angrenzenden Straßen sind augenscheinlich innerörtliche Anliegerstraßen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Verkehrsimmissionen festgestellt.</p>

Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Mettmann, in relativ geringer Entfernung zur Mettmanner Innenstadt.

Die Anbindung an das lokale Straßennetz und an das überörtliche Autobahnnetz ist durchschnittlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird dank der beiden in Mettmann vorhandenen S-Bahnhöfe als durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

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

Die Mikrolage wird durch eine reine Wohnbebauung geprägt. Sie ist relativ ruhig und durchschnittlich begrünt.

Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung⁵ gehört die Stadt Mettmann zum Typ „moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“. Die Bevölkerungszahl ist von 2013 bis 2023 um ca. 3,5 % gestiegen. In der langfristigen Prognose (2020 bis 2040) wird von einem Anstieg um ca. 4,3 % ausgegangen. (Dieser liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt in NRW in Höhe von ca. - 0,1 %.) Im gleichen Zeitraum wird eine geringfügige Steigerung des Durchschnittsalters von 45,4 auf 45,5 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) steigt von 39,7 auf 51,3 % an. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) steigt von ca. 33,9 auf 41,4 %.

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Aufgrund der Bedeutung als Kreisstadt sowie der Nähe zur Landeshauptstadt wird von dem Sachverständigen in Mettmann kurzfristig kein signifikanter Rückgang der Nachfrage erwartet.

4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 (ohne die Städte Ratingen und Velbert) wie folgt beschrieben werden⁶:

Im Bereich des Gutachterausschusses 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 um ca. 0,7 % gefallen. Eine Betrachtung der einzelnen Segmente / Teilmärkte führt zu folgenden Feststellungen:

Im Segment der unbebauten Grundstücke war ein Anstieg der Kauffälle um ca. 14 % festzustellen. Die Kaufpreise für Grundstücke von Ein- / Zweifamilienhäusern haben mit Ausnahme der Stadt Monheim am Rhein (Dort war eine Steigerung um ca. 20 €/m² zu verzeichnen.) in allen Städten stagniert.

Im Segment der bebauten Grundstücke (alle Objektarten) war ein Anstieg der Kauffälle um rd. 4,7 % festzustellen. Demgegenüber steht ein Rückgang des Geldumsatzes von rd. 3,5 %.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum hat die Anzahl der Kauffälle um rd. 22,7 % und der Geldumsatz um rd. 19,4 % zugenommen.

Im Teilmarkt Ein- / Zweifamilienhäuser hat die Anzahl der Kauffälle um rd. 9,0 % und der Geldumsatz um rd. 5,8 % zugenommen. Die Entwicklung der Kaufpreise ist sehr von Lage, Alter und Zustand der Objekte abhängig.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erholt sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und in der Stadt Mettmann, nach tlw. sehr deutlichen Preissteigerungen in den letzten 10 Jahren und deutlichen Rückgängen in den beiden letzten Jahren, trotz nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, zurzeit wieder.

5 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung, Stand August 2025.

6 Der Grundstücksmarktbericht ist hier nur auszugsweise wiedergegeben. Im Detail wird auf diesen verwiesen.

4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Bewertungsobjekt besteht aus nachfolgenden Flurstücken.⁷

1. Flurstück 2389 (Wohnhaus und Garage Nr. 1)

Das Flurstück hat eine Größe von 408 m². Es ist unregelmäßig geschnitten. Die Breite entlang der August-Burberg-Str. liegt bei ca. 11,50 m. Die max. Tiefe (in Ost-West-Richtung) liegt bei ca. 35 m. Das Grundstück steigt in westliche Richtung um ca. 3 m an. In südliche Richtung fällt es zwischen ca. 1,0 bis 1,5 m ab.

2. Flurstück 2387 (Garagengrundstück mit Garage Nr. 2)

Das Flurstück hat eine Größe von 31 m². Es ist relativ rechteckig geschnitten. Die Breite liegt bei ca. 2,80 m, die mittlere Tiefe liegt bei ca. 10,50 m

3. Flurstück 2388 (Garagengrundstück mit Garage Nr. 3)

Das Flurstück hat eine Größe von 29 m². Es ist relativ rechteckig geschnitten. Die Breite liegt bei ca. 2,80 m, die mittlere Tiefe liegt bei ca. 10,00 m

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 25.10.2022) weist der Flächennutzungsplan das Grundstück als Wohnbaufläche (W) aus. Nach Auskunft liegt es in einer Post-Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung.

Gemäß Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans M 146 „Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße“ der Stadt Mettmann. Dieser ist rechtskräftig seit dem 08.08.2020.

Der Bebauungsplan weist für den Grundstücksbereich folgende Festsetzungen aus:

Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet)

Maß der baulichen Nutzung: II (Geschossigkeit)

GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / D (Doppelhäuser)

Der Bebauungsplan weist darüber hinaus textliche und zeichnerische Festsetzungen, z. B. die Festlegung von Baugrenzen auf. Es wird empfohlen diesen ggf. einzusehen.

Gemäß ergänzender Auskunft bestehen keine weiteren städtebaulichen Satzungen, z. B. eine Ausweisung als Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

c) Tatsächliche und baurechtliche Nutzung

In der Örtlichkeit handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Satteldach. Der Hauszugang liegt an der August-Burberg-Str. An das Gebäude wurde eine von der August-Burberg-Str. anfahrbare überbreite Garage angebaut. Entlang der Eichendorffstr. liegen zwei weitere, tlw. an die Rückseite der vorgenannten, angebaute Garagen.

⁷ Siehe Anlage 2.

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

- Baugenehmigung vom 24.01.1966 (Bauschein Nr. 23 / 1966) zur Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhauses, August-Burberg-Str. 12, Mettmann
- Schlussabnahmeschein vom 05.11.1968 (zu Bauschein Nr. 23 / 1966)
- Baugenehmigung vom 23.03.1966 (Bauschein Nr. 234 / 1966) zur Errichtung von 122 Pkw-Garagen als Anbau-, Doppel- und Reihengaragentypen und 2 Trafo-Stationen in den Reihengaragen
- Teil-Schlussabnahmeschein vom 25.04.1968 (zu Bauschein Nr. 234 / 1966) zu Garagen- Nrn. 107 und 122

Im Rahmen der Bewertung setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass die Gebäude (Wohnhaus und drei Garagen) in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen errichtet wurden. Eine materielle Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens nicht.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nach überschlägigen Berechnungen des Sachverständigen ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

Maßzahl	Grundfläche	Geschossfläche	Grundstücksfläche	GRZ / GFZ
Grundflächenzahl	Ca. 75 m ²	---	408 m ²	ca. 0,18
Geschossflächenzahl	---	Ca. 150 m ²		ca. 0,37

Hinweise

- Bei Ermittlung der Maßzahlen wurde nur die Grundstücksfläche des Wohnhauses herangezogen.
- Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden Flächen von Zufahrten oder sonstige versiegelte Flächen wurden nicht berücksichtigt.
- Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden Flächen im Dachgeschoss nicht berücksichtigt, da dieses nach den vorliegenden Plänen kein Vollgeschoss ist.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Verkehrsinfrastruktur, Schreiben vom 25.10.2022) sind für das Grundstück Mettmann, August-Burberg-Str. 12 / Eichendorffstr., Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstücke 2387, 2388 und 2389 Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 nicht mehr zu zahlen.

Ob zu einem späteren Zeitpunkt für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen Beiträge erhoben werden, ist von der Stadt Mettmann zurzeit nicht zu übersehen.

Gemäß Auskunft wurde der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück bereits entrichtet.

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

f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 25.10.2022) ist das Grundstück in Mettmann, August-Burberg-Str. 12/Eichendorffstr., Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstücke 2387, 2388 und 2389 nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichnet.

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

4.5 Rechtliche Gegebenheiten

a) Dingliche Rechte

1. Blatt 3752 (Grundstücksgrundbuch)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Herrschvermerke (Rechte zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1 - Erbbaurecht

Zulasten der Flurstücke 2388 und 2389 ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung an bis zum 31. Dez. 2064.

Inhalt des Erbbaurechts

Der Erbbaurechtsvertrag vom 02.06.1965 (UR-Nr. 1323 / 1965) sowie Ergänzung vom 22.08.1967 (UR-Nr. 1994 / 1967), beide Notar [xxx](#), Düsseldorf, haben folgenden Inhalt⁸:

Gegenstand:	Flurstück 2388, groß: 29 m ² und Flurstück 2389, groß: 408 m ²
Erbbauzins / m ² :	2,50 DM (1,28 €)
Erbbauzins / Jahr:	1.022,50 DM (522,80 €)
Anpassung:	Anpassung des Erbbauzinses um 100 %; soweit sich der allg. Lebenshaltungskostenindex NRW um mehr als 10 % verändert. Basisindex Dez. 1964 = 106,7.
Vormerkung:	Die Anpassung des Erbbauzinses ist durch eine Vormerkung gesichert.
Heimfall:	Der Erbbauberechtigte ist bei Ausübung des Heimfalls mit mindestens 2/3 des gemeinen Werts zu entschädigen.
Zeitablauf:	Der Erbbauberechtigte ist bei Zeitablauf des Erbbaurechts mit mindestens 2/3 des gemeinen Werts zu entschädigen.
Zustimmungen:	Die Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
Sonstiges:	Es bestehen daneben weitere Vereinbarungen, u. a. zur vertragsgemäßen Bebauung, zur Versicherung oder zum Wiederaufbau. Der Sachverständige empfiehlt vor Vermögensentscheidungen den Erbbaurechtsvertrag nebst allen Ergänzungen einzusehen.

Berechnung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Der aktuell eingetragene (dinglich gesicherte) Erbbauzins beträgt umgerechnet jährlich 522,80 €. Der Erbbauzins wurde in der Vergangenheit, vermutlich aufgrund der Identität von Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem, nicht angepasst.

Der Bewertung ist jedoch der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins zugrunde zu legen.

⁸ Der Inhalt ist hier nur verkürzt wiedergegeben. ES wird empfohlen diesen nebst Nachtrag einzusehen.

Eine entsprechende Anpassung ist vertraglich vorgesehen und mittels Vormerkung (dinglich) gesichert. Nachfolgend wird daher der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ermittelt:

Gemäß Rechenhilfe auf destatis⁹ liegt die prozentuale Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte¹⁰ vom Indexstand Dezember 1964 bis Mai 2025 bei

387,3 %

Der Index hat sich um mehr als 10 % verändert. Nach den vertraglichen Vereinbarungen kann der Erbbauzins angepasst werden. Unter Ansatz des ermittelten Indexes ergibt sich der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins wie folgt:

Eingetragener dinglich gesicherter Erbbauzins:	522,80 €
Indexanpassung (100 % + 387,3 %):	<u>487,3 %</u>
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	<u>2.547,60 €</u>
Der angepasste Erbbauzins entspricht bei einer Grundstücksfläche von 437 m ² rd.	<u>5,83 €/m²</u>

Prüfung der kalkulatorischen Billigkeitsschranke (gemäß § 9 a Erbbaurechtsgesetz)

Nach Prüfung (über die vom Statistischen Bundesamt auf de statis veröffentlichten Daten) übersteigt die vertraglich mögliche Indexanpassung nicht die Billigkeitsschranke nach § 9 a Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses sind zudem mehr als 3 Jahre vergangen.

Lfd. Nr. 3 Nießbrauch

Zur Berechnung des Nießbrauchs siehe Seite 19 ff.

Lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

2. Blatt 286 (Erbbaugrundbuch)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Erbbaurecht eingetragen (vgl. Ziff. 3.1).

Ferner sind im Bestandsverzeichnis folgende Rechte eingetragen:

lfd. Nr. 2 / zu 1 Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 17, Flurstück 2380

lfd. Nr. 3 / zu 1 Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Flur 17, Flurstück 2379

Die Rechte haben gemäß Bewilligung vom 22.08.1967 folgenden Inhalt:

„Der Erbbauberechtigte räumt hiermit an den nachstehend genannten Parzellen der Erbbaurechte den jeweiligen Erbbauberechtigten der ebenfalls nachstehend genannten herrschenden Erbbaurechte das Recht ein, das jeweils dienende Grundstück des Erbbaurechts wie einen öffentlichen Gehweg selbst oder durch Dritte zum Gehen zu benutzen bzw. benutzen zu lassen und zum Befahren nur mit solchen Fahrzeugen, für die der Weg nicht zu eng ist, jedoch nicht Kraftfahrzeugen: ...“

9 Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>

10 Der Berechnung liegt bis Dezember 1999 der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet - zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

Das Verhältnis dienendem zu herrschendem Grundstück ist wie folgt:

Dienendes Grundstück: 2379 Herrschende Grundstücke: 2388 und 2389
Dienendes Grundstück: 2380 Herrschende Grundstücke: 2388 und 2389

Bewertung

Die beiden Herrschvermerke gestatten den herrschenden Grundstücken (hier: dem Erbbauberechtigtem) die Nutzung eines hinteren, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weges als „Dungweg“. Die Gesamtfläche der dienenden Grundstücke beträgt 52 m². Der Wert des Herrschvermerks wird auf ca. 10 % des Bodenwerts, somit auf rd. 2.700 € geschätzt.

In Abteilung II sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1 - Erbbauzins (zulasten der Flst. 2388 und 2389) in Höhe von jährlich 1.092,50 DM.

Der Wert der Belastung wird wie folgt ermittelt:

Grundbuchlich gesicherter Erbbauzins (in Euro umgerechnet):	522,80 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts (rd.):	39,5 Jahre
Angesetzter Zinssatz:	2,5 %
Rentenbarwertfaktor _{2,5 %, 39,5 J.:}	<u>24,92</u>
Ersatzwert des Rechts (rd.):	13.028 €

Lfd. Nr. 2 - Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses (zulasten der Flst. 2388 und 2389)

Vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins:	2.547,60 €
Grundbuchlich gesicherter Erbbauzins (umgerechnet):	<u>- 522,80 €</u>
Differenz:	2.024,80 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts und Zinssatz:	39,5 Jahre
Rentenbarwertfaktor _{2,5 %, 39,5 J.:}	<u>24,92</u>
Ersatzwert des Rechts (rd.):	<u>50.458 €</u>
Summe lfd. Nr. 1 und 2 (rd.):	<u>63.486 €</u>

Exkurs zur Bodenwertverzinsung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Mettmann 2025 ist kein Liegenschaftszinssatz für Ein / Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser ausgewiesen. Für Dreifamilienhäuser ist ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,7 % bei einer Standardabweichung von 0,38 ausgewiesen. Aufgrund der geringen Datenbasis werden hilfsweise angrenzende Städte betrachtet: Diese weisen folgende Liegenschaftszinssätze aus:

Gutachterausschuss	Objektart	Zinssatz	Standardabweichung
Ratingen	Reihen- und Doppelhäuser	3,0 %	0,7
Velbert	Reihen- und Doppelhäuser	1,6 %	0,7
Düsseldorf	FEFH, DHH (Bj. 1948 - 1974)	2,1 %	ohne Angabe

Unter Berücksichtigung der Merkmale Standort, Objektart und der Marktlage schätzt der Sachverständige den marktüblichen Liegenschaftszinssatz für Mettmann auf 2,5 %.

Lfd. Nr. 6 - Nießbrauch für Frau xxx

Gemäß Bewilligung vom 25.06.1999 (UR-NR. 1552/1999 H des Notars xxx, Mettmann) hat das Recht folgenden Inhalt:

„Die beteiligten Erben räumen weiterhin Frau xxx den lebenslänglichen, unentgeltlichen Nießbrauch an dem vorstehend übertragenen Grundbesitz ein. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung dieses lebenslänglichen, unentgeltlichen Nießbrauchrechts für Frau xxx zu Lasten des vorgenannten Grundbesitzes in das Grundbuch.“

Bewertung

Die Einräumung des Nießbrauchs führt bei dem Eigentümer zu einem Vermögensnachteil, da die sog. Fruchtziehung (Einbeziehung von Mieten, etc.) bei dem Nießbrauchberechtigten verbleibt. Der Nachteil ergibt sich aus den entgangenen Mieten und ggf. sonstigen Nachteilen, die in dem Nießbrauchvertrag vereinbart wurden. Die Bewertung ergibt sich wie folgt:

Vollendetes Alter der Berechtigten zum Bewertungsstichtag:	rd. 75 Jahre
Statistisch verbleibende Lebenserwartung ¹¹ :	13,05 Jahre
Angesetzter Zinssatz (vgl. Seite 19):	2,5 %
Summe entgangener Mieten (vgl. Exkurs zur Bestimmung des Mietwerts):	15.504 €
Sonstige Vor- / Nachteile, z. B. Übernahme von Lasten sind nicht bekannt:	<u>0 €</u>
Summe der geldwerten Nachteile:	15.504 €
Leibrentenbarwertfaktor ¹² :	<u>10,8345</u>
<small>(Vollendetes Alter 75 Jahre; Liegenschaftszinssatz 2,5 %; monatlich vorfällig zahlbar)</small>	
Vorläufiger Wert des Nießbrauchs:	167.978 €
Marktanpassung: Ist in der ImmowertV nicht vorgesehen.	<u>0 €</u>
Ersatzwert des Nießbrauchs:	<u>167.978 €</u>

Exkurs zur Bestimmung des Mietwerts

Gemäß Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Stand 15.11.2023) ergibt sich die Miete in normaler / mittlere Lage wie folgt:

Grundwert / m ²	7,22 - 8,82 €
<small>(Angesetzte Baujahrsklasse 1986 - 1999, da nach 2000 vermutlich umfangreich modernisiert)</small>	
Mittelwert / m ² :	8,02 €
Zuschlag für Einfamilienhaus (pauschal 20 %):	<u>1,60 €</u>
Mietansatz / m ² :	9,62 €
(Angesetzte) Wohnfläche:	<u>113,53 m²</u>
Zwischensumme:	rd. 1.092 €

11 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/Publikationen/Downloads-Sterbefaelle/statistischer-bericht-sterbetafel-n-5126207247005.html?templateQueryString=sterbetafel>

12 Quelle: <https://www.gutachterausschuss-kiel.de/dienstleistungen/leibrentenbarwertfaktoren/>

Zuschlag für die Garagen

Individuelle Garage auf Flurstück 2389 (übergroß):		80 €
Fertigaragen auf Flurstücken 2387 und 2388:	je 60 €	<u>120 €</u>
Summe des Mietwerts / Monat (rd.):		<u>1.292 €</u>
Summe des Mietwerts / Jahr (rd.):		<u>15.504 €</u>

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 25.10.2022) ist zu lasten des Grundstücks Mettmann, August-Burberg-Str. 12 / Eichendorffstr., Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstücke 2387, 2388 und 2389 im Baulastenverzeichnis derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 27.10.2022) ist das Gebäude Mettmann, August-Burberg-Str. 12 / Eichendorffstr., Gemarkung Mettmann, Flur 17, Flurstücke 2387, 2388 und 2389 weder in die Denkmalliste der Stadt Mettmann eingetragen noch liegt es in einem Denkmalbereich.

d) Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Wohnungswesen, Schreiben vom 27.09.2022) ist das Objekt Mettmann, August-Burberg-Str. 12 / Eichendorffstr. nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

e) Miet- und Pachtverhältnisse

Das Bewertungsobjekt wird nach den vorliegenden Informationen durch die Nießbrauchberechtigte (vgl. Seite 19) bewohnt. Evtl. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

4.6 Gebäude und Außenanlagen

4.6.1 Konstruktion und Ausstattung

Das Bewertungsobjekt konnte von dem Sachverständigen nur äußerlich (von den beiden angrenzenden Straßen) besichtigt werden. Eine Besichtigung der rückwärtigen Grundstücksbereiche oder eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden!

Die nachfolgende Beschreibung der Konstruktion erfolgt daher im Wesentlichen auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit derselben wird von dem Sachverständigen daher ausdrücklich nicht übernommen.

Konstruktion

Fundamente:	Vermutlich Beton
Wände:	Keller: Betonstein, tlw. Kalksandstein Regelgeschosse: Bimshohlblockstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach als zimmermannsmäßige Konstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen
Fassade:	Klinker-Verblender

Ausstattung

Die Innenausstattung des Gebäudes ist nicht bekannt!

Technische Ausstattung

Die technische Ausstattung (Heizung, Warmwasser, Elektrik) ist nicht bekannt!

Aufteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß den vorliegenden Unterlagen (Bauplänen und Wohnflächenberechnung) um ein ca. 113,53 m² große Doppelhaushälfte). Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss: Wohnen, Essen, Küche, Eingang / Diele mit Abst. und Gäste-WC, Wfl. ca. 56,43 m²

Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur und Bad; Wfl. ca. 57,10 m²

Die Aufteilung des Gebäudes erscheint marktgerecht. Die einzelnen Räume haben eine angemessene Größe. Belichtung und Belüftung sind durchschnittlich bis gut.

Außenanlagen

Straßenseitig: Hauszugang und seitliche Garagenzufahrt in Betonsteinpflastern, 3-stufige Treppe; seitlich des Hauszugangs mit Hecken und Sträuchern gärtnerisch gestaltete Vorgartenfläche.

Gartenseitige Gestaltung nicht bekannt.

Garagen

Drei massive Garagen; jeweils mit Flachdach, Eindichtung vermutlich mit Schwarzbahnen; seitliche Garagen (Nrn. 2 und 3) als Fertigaragen, augenscheinlich jeweils mit Holzschwingtor

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.“¹³ Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (DHH) mit 3 Garagen. Nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV besitzen Ein- / Zweifamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das Wohnhaus wurde nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahmeschein) ca. 1968 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, beträgt das rechnerische Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag (2025) ca. 57 Jahre.

Augenscheinlich wurden bei dem Gebäude im Zeitablauf die Haustüranlage und die Fenster erneuert. Vermutlich erfolgten im Gebäudeinneren weitere Modernisierungsmaßnahmen. Diese sind jedoch nicht konkret bekannt. Die bekannten Maßnahmen werden mit 3 Modernisierungspunkten bewertet.

Gemäß Anlage 2 Tabelle 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich bei einem rechnerischen Alter von 57 Jahren und 3 angesetzten Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Das fiktive Alter beträgt somit 53 Jahre.

Für Garagen werden in der Literatur übliche Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren angegeben.

Die an das Wohnhaus angebauten Garage (Nr. 1) wurde nach den vorliegenden Unterlagen ca. 1968 errichtet. Sie wurde augenscheinlich zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut, u. a. wurde die Zufahrt von der Eichendorffstr. zur August-Burberg-Str. verlegt.

Bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer der Garage lediglich noch ca. 3 Jahre. Die Garage machte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung äußerlich einen gut unterhaltenen Eindruck. Eine kurzfristige Beendigung der Nutzung ist nicht abzusehen. Der Sachverständige setzt die Restnutzungsdauer derselben daher analog zu dem Wohnhaus mit 27 Jahren an. Das fiktive Alter beträgt somit 33 Jahre.

Die Garagen Nrn. 2 und 3 (auf den Flurstücken 2387 und 2388) wurden nach den vorliegenden Unterlagen ebenfalls 1968 errichtet. Bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer derselben ebenfalls noch ca. 3 Jahre. Die Garagen machten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung äußerlich einen durchschnittlich unterhaltenen Eindruck. Eine kurzfristige Beendigung der Nutzung ist nicht abzusehen. Der Sachverständige setzt die Restnutzungsdauer derselben mit 18 Jahren (30 % der Gesamtnutzungsdauer) an. Das fiktive Alter beträgt somit 42 Jahre.

13 § 6 Zf. 6 ImmoWertV

4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Das Wohnhaus konnte nicht bzw. nur äußerlich von den beiden angrenzenden Straßenseiten besichtigt werden. Die Gebäude weisen äußerlich einen guten (Wohnhaus und angebaute Garage) bzw. durchschnittlichen (2 separate Garagen) Unterhaltungszustand auf.

Äußerlich wurden keine Bauschäden festgestellt. Auch sonstige Informationen über Bauschäden oder Baumängel liegen dem Sachverständigen nicht vor. Auf eine Wertminderung für Bauschäden oder Baumängel wird daher verzichtet. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind solche jedoch nicht auszuschließen und sollten ggf. berücksichtigt werden.

Der Sachverständige weist abschließend nochmals darauf hin, dass das vorliegende Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Aufgrund der nur eingeschränkten äußerlichen Besichtigung des Gebäudes und der nicht möglichen Innenbesichtigung sowie unter Berücksichtigung des Alters sind Bauschäden nicht auszuschließen. Der Sachverständige übernimmt insofern keine Haftung für nicht aufgeführte Bauschäden oder Baumängel.

4.7 Flächenberechnungen

4.7.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde aus den vorliegenden Unterlagen (Plänen aus der Bauakte) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt bestimmt:

<u>Geschoss</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>BGF</u>
Kellergeschoss	10,42 m	7,16 m	74,61 m ²
Erdgeschoss	10,49 m	7,16 m	75,11 m ²
Obergeschoss	10,49 m	7,16 m	75,11 m ²
Dachgeschoss	10,49 m	7,16 m	<u>75,11 m²</u>
Summe			<u>299,94 m²</u>
Garage Nr. 1 (auf Flurstück 2389)	5,63 m	5,85 m	<u>32,94 m²</u>
Garage Nr. 2 (auf Flurstück 2387)	5,63 m	2,80 m	<u>15,76 m²</u>
Garage Nr. 3 (auf Flurstück 2388)	5,63 m	2,80 m	<u>15,76 m²</u>

4.7.2 Wohn- / Nutzfläche

Vorbemerkung

Dem Sachverständigen liegt die Wohnflächenberechnung vom 30.10.1965 zum Bauantrag vor.¹⁴ Er hat diese anhand der Pläne stichprobenhaft überprüft. Wesentliche Abweichungen wurden nicht festgestellt. Unter Berücksichtigung eines vom Architekten berücksichtigten pauschalen Abschlags von 3 % für evtl. Putzanteile ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

<u>Geschoss</u>	<u>Wohnfläche</u>
Erdgeschoss	56,43 m ²
Obergeschoss	<u>57,10 m²</u>
Summe	<u>113,53 m²</u>

Hinweis zum Dachgeschoss

Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. In der Örtlichkeit waren im Dachbereich Dachflächenfenster zu erkennen. Aufgrund der nicht ermöglichten Ortsbesichtigung und nicht vorhandener Genehmigungsunterlagen wird für das Dachgeschoss jedoch keine Wohnfläche angesetzt.

¹⁴ Siehe Anlage 5.

b) Nutzfläche Kellergeschoss

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wurden von dem Sachverständigen aus den vorliegenden Plänen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

<u>Raum</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Nutzfläche</u>
Keller	4,17 m	4,11 m	17,14 m ²
Heizkeller	5,42 m	4,11 m	22,28 m ²
Waschküche	4,17 m	2,39 m	9,97 m ²
Diele	1,68 x 5,42 m		
	+2,20 x 0,89 m		<u>11,06 m²</u>
Summe			<u>60,45 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 § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

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

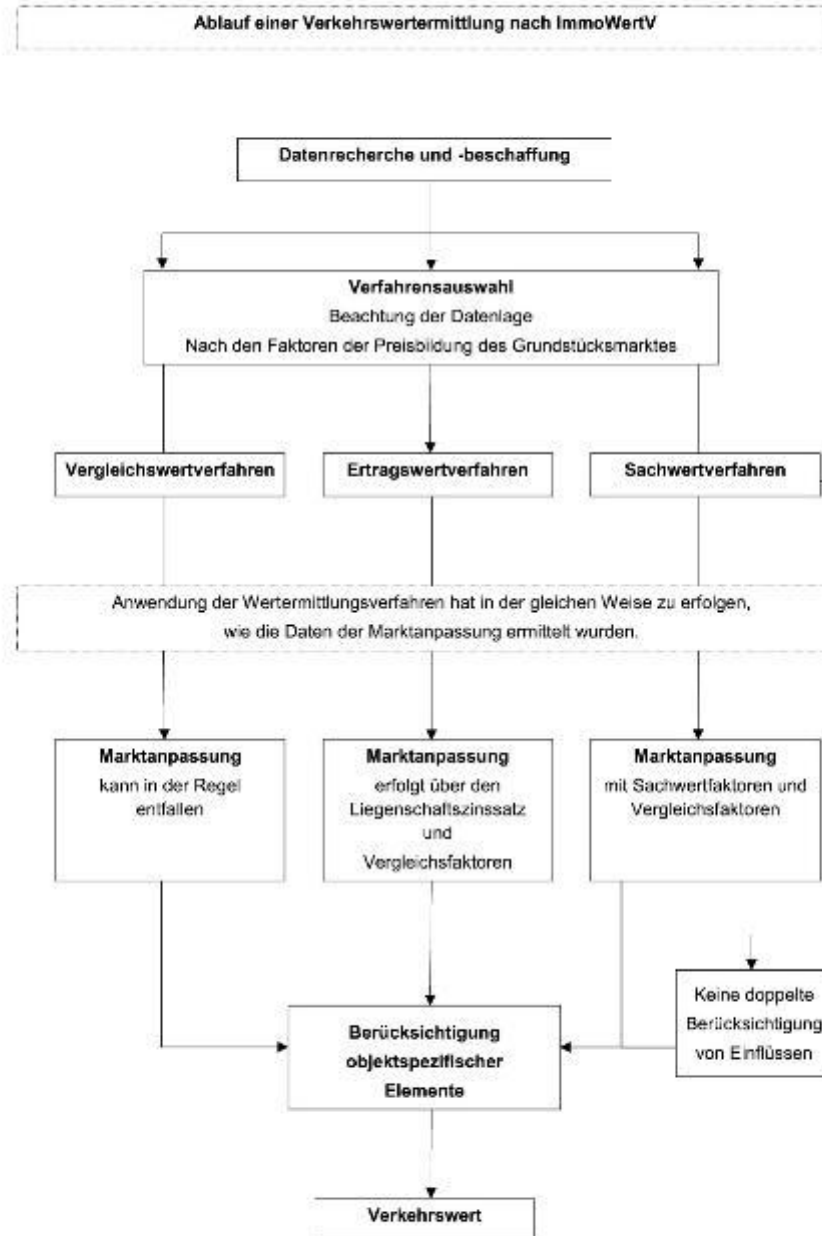
Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



5.1.2 Auswahl des Verfahrens

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (DHH) mit drei Garagen. Die Gebäude wurden auf drei Flurstücken errichtet. Zwei der Flurstücke sind mit einem Erbbaurecht belastet. Zwischen den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten besteht zurzeit Identität.

Der Sachverständige ermittelt nachfolgend nach den Bestimmungen des ZVG folgende Werte:

a) die Verkehrswerte der jeweils unbelasteten Grundstücke

Da in der Verkehrsanschauung die Preisfindung bei Ein- / Zweifamilienhäusern üblicherweise unter Berücksichtigung der Herstellungskosten erfolgt, wählt der Sachverständige hierbei das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren.

b) die Ersatzwerte der im Erbbaurechtsgrundbuch eingetragenen Rechte und Belastungen,

c) den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Erbbaurecht belasteten Erbbaugrundstücks.

Zur Prüfung des ermittelten Sachwerts der unbelasteten Flurstücke betrachtet der Sachverständige parallel noch verschiedene Vergleichswerte.

5.2 Wertermittlung

5.2.1 Bodenwerte (der unbelasteten Grundstücke)

a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

Der Bodenwert kann im direkten Verfahren (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:¹⁵

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Tiefe	Beitragszustand	BRW
01.01.2025	Wohnbaufläche Reihenhäuser	I - II	35 m	Erschließungs- / Kanalbeitragsfrei	520 € / m ²

b) Berücksichtigung von Abweichungen

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

Die einzelnen Flurstücke weichen nach Einschätzung des Sachverständigen in folgenden Punkten von dem Richtwertgrundstück ab:

Flurstück 2389 (Hausgrundstück mit Garage Nr. 1)

1. Lage

Das Grundstück liegt in einer Ecklage. Diese werden aufgrund der damit verbundenen höheren Immissionsbelastungen und geringerer Privatsphäre üblicherweise mit Abschlägen gehandelt. Dieser kann nicht mathematisch bestimmt, sondern muss geschätzt werden. Der Sachverständige setzt einen pauschalen Abschlag von 3 % des Bodenrichtwerts an.

2. Sonstige / weitere Abweichungen

Weitere Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück werden nicht gesehen.

Der Bodenwert des Flurstücks ergibt sich somit wie folgt:

BRW	Anpassungen	Angepasster BRW	Größe	Grundstücks- wert
520 € / m ²	97 %	504 € / m ²	408 m ²	205.632 €

Flurstücke 2387 und 2388 (mit Garagen Nrn. 2 und 3)

Garagengrundstücke werden in Abhängigkeit von der Entfernung zum Hausgrundstück mit Abschlägen gehandelt. Die Garagen liegen in einem fußläufigen Abstand, nur wenige Meter von dem Wohnhaus, entfernt. Der Sachverständige hält einen geringfügigen Abschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert für angemessen.

¹⁵ Siehe Anlage 3.

Die Boden- bzw. Grundstückswerte der beiden Garagengrundstücke ergeben sich wie folgt:

Flurstück	BRW	Anpassung	Ang. BRW	Fläche	Grundstückswert
2387	520 € / m ²	90 %	468 € / m ²	31 m ²	14.508 €
2388	520 € / m ²	90 %	468 € / m ²	29 m ²	13.572 €

5.2.2 Bewertung der mit einem Erbbaurecht belasteten Flst. 2388 und 2389

Der Wert der mit dem Erbbaurecht belasteten Flurstücke ergibt sich wie folgt

Bodenwert unbelastet (vgl. Ziff. 5.2):	219.204 €	
Restlaufzeit des Erbbaurechts (rd.):	39,5 Jahre	
Diskontierungszinssatz (vgl. S. 19):	2,5 %	
Diskontierungsfaktor:	37,71 %	
a) Bodenwert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts:		82.662 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	2.547,60 €	
Rentenbarwertfaktor _{2,5 %, 39,5 J.:}	<u>24,92</u>	
b) Kapitalisierte Erbbauzinsen:		63.486 €
Vorteil (des nicht zu entschädigenden Gebäudeanteils) bei Zeitablauf:		
c) Entfällt! RND des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts:		<u>0 €</u>
Summe des Grundstückswerts (Flurstücke 2388 und 2389):		<u>146.148 €</u>

5.2.3 Sachwert (als Volleigentum)

5.2.3.1 Ermittlungsgrundlagen

Zum Zweck der Wertermittlung werden nachfolgend zunächst die Kostenkennwerte für das Wohnhaus und die Garagen ermittelt. Die Bezugsgrößen werden (modellkonform) den NHK 2010 entnommen.

a) Kostenkennwert (NHK)¹⁶

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	50 %	50 %				23 %
Dach		100 %				15 %
Fenster und Außentüren		50 %	50 %			11 %
Innenwände und -türen		50 %	50 %			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		50 %	50 %			11 %
Fußböden		50 %	50 %			5 %
Sanitäreinrichtung		50 %	50 %			9 %
Heizung		50 %	50 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung		50 %	50 %			6 %
Kennwert für Gebäudeart Typ 2.12 KG, EG, OG DG (nicht ausgebaut)	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	Kostenkennwert
Außenwände						130 €
Dach						89 €
Fenster und Außentüren						70 €
Innenwände und -türen						70 €
Deckenkonstruktion und Treppen						70 €
Fußböden						32 €
Sanitäreinrichtung						58 €
Heizung						58 €
Sonstige technische Ausstattung						38 €
Summe Kostenkennwert						615 €
Gemittelte Standardstufe:						2,22
Baupreisindex Deutschland (Febr. 2025, Basis 2010):						<u>188,7 %</u>
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF (gerundet):						<u>1.161 €</u>

c) Kostenkennwert Garagen (Nr. 1)

Typ 14, Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise)

Angesetzter Kostenkennwert:	485 €
Baupreisindex Deutschland (Febr. 2025, Basis 2010):	<u>188,7 %</u>
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF (gerundet):	<u>915 €</u>

¹⁶ Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wurden die Standardmerkmale ab Position „Fenster und Außentüren“ hälftig den Standardstufen 2 und 3 zugeordnet.

c) Kostenkennwert Garagen (Nr. 2 und 3)

Typ 14, Standardstufe 3 (Fertigarage)

Angesetzter Kostenkennwert:	245 €
Baupreisindex Deutschland (Febr. 2025, Basis 2010):	<u>188,7 %</u>
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF (gerundet):	<u>462 €</u>

5.2.3.2 Bestimmung der vorläufigen Sachwerte (als Volleigentum)

a) Wohnhaus (auf Flurstück 2389)

NHK des Gebäudes:	Rd. 300 m ² x 1.161 € / m ²	348.300 €
Sonstige Zu- / Abschläge:	Nicht bekannt	<u>0 €</u>
Zwischensumme:		348.300 €
Außenanlagen:	Pauschal 5 % von 348.300 €	17.415 €
NHK des Gebäudes (inkl. AA):		365.715 €
Alterswertminderung:	66,25 % von 365.715 € GND: 80 J. / Fiktives Alter 53 J. Lineare AWM	<u>- 242.286 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		123.429 €
Bodenwert (Flurstück 2389):		<u>205.632 €</u>
Vorläufiger Sachwert:		<u>329.061 €</u>

Garage Nr. 1 (auf Flurstück 2389)

Herstellungskosten (NHK):	Rd. 33 m ² x 915 € / m ²	30.195 €
Außenanlagen:	Bei Wohnhaus berücksichtigt.	<u>0 €</u>
NHK des Gebäudes (inkl. AA):		30.195 €
Alterswertminderung:	55 % von 30.195 € GND: 60 J. / Fiktives Alter: 33 J. Lineare AWM	<u>- 16.607 €</u>
Zeitwert der Garage:		13.588 €
Bodenwert:	Bei Wohnhaus berücksichtigt.	<u>0 €</u>
Vorläufiger Sachwert der Garage:		<u>13.588 €</u>

b) Garage Nr. 2 (auf Flurstück 2387)

Herstellungskosten (NHK):	Rd. 16 m ² x 462 € / m ²	7.392 €
Außenanlagen:	Ca. 15 m ² x 100 €	<u>1.500 €</u>
NHK des Gebäudes (inkl. AA):		8.892 €
Alterswertminderung:	70 % von 8.892 € GND: 60 J. / Fiktives Alter: 42 J. Lineare AWM	<u>- 6.224 €</u>
Zeitwert der Garage:		2.668 €
Bodenwert:		<u>14.508 €</u>
Vorläufiger Sachwert der Garage:		<u>17.176 €</u>

c) Garage Nr. 3 (auf Flurstück 2388)

Herstellungskosten (NHK):	Rd. 16 m ² x 462 € / m ²	7.392 €
Außenanlagen:	Ca. 13 m ² x 100 €	<u>1.300 €</u>
NHK des Gebäudes (inkl. AA):		8.692 €
Alterswertminderung:	70 % von 8.692 € GND: 60 J. / Fiktives Alter: 42 J.; Lineare AWM	<u>- 6.084 €</u>
Vorläufiger Sachwert der Garage:		2.608 €
Bodenwert:		<u>13.572 €</u>
Vorläufiger Sachwert der Garage:		<u>16.180 €</u>

5.2.3.3 Marktanpassung

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann hat im Grundstücksmarktbericht 2025 nachfolgende Funktion zur Anpassung des Kaufpreises (Marktanpassung) für Doppelhaushälften im Nordkreis (u. a. die Stadt Mettmann) ausgewiesen:

$$Y = 25,657 x^{-0,241}$$

$$R^2 = 0,2143$$

Vgl. Seite 55 des Grundstücksmarktberichts.

Bei einem vorläufigen Kaufpreis von 342.649 € (Wohnhaus und Garage Nr. 1) beträgt der Marktanpassungsfaktor rd. 118,93 %.

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:		342.649 €
Marktanpassung:	Zuschlag i. H. von 18,93 %	<u>64.863 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert:		407.512 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert entspricht, bei einer Wohnfläche von ca. 113,53 m² und unter Abzug eines pauschalen Kaufpreisteils von 20.000 € für die Garage, einem Kaufpreis von (gerundet) 3.413 € / m² Wfl.

Die Einzelwerte als Volleigentum der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 2387 und 2388 betragen:

Garage Nr. 2 (auf Flurstück 2387):	17.176 €
Garage Nr. 3 (auf Flurstück 2388):	<u>16.180 €</u>
Der vorläufige (unbelastete) Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt somit:	<u>440.868 €</u>

5.2.4 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.

Belastungen in Abt. II der Grundbücher wurden im Gutachten separat ausgewiesen und sind im Sachwert bzw. Verkehrswert nicht berücksichtigt!

Baulasten sind nach Auskunft der Stadt Mettmann nicht vorhanden.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind aufgrund der vorliegenden Informationen nicht bekannt. Der Sachverständige weist nochmals darauf hin, dass er das Objekt nicht berücksichtigen konnte. Evtl. Bauschäden etc. konnten von ihm daher nicht berücksichtigt werden.

5.2.4 Vergleichswerte (als Volleigentum)

Zur Prüfung des ermittelten Sachwerts werden nachfolgend noch verschiedene Vergleichswerte herangezogen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese den Sachwert nur bedingt stützen können. Nach Einschätzung des Sachverständigen sind diese jedoch geeignet den ermittelten Werterahmen zu verifizieren.

1. Grundstücksmarkbericht

Im Grundstücksmarkbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 wurden für die Stadt Mettmann folgende Kaufpreise für Doppelhaushälften ausgewiesen:

Baujahr	Kauffälle	Ø Kaufpreis	Kaufpreis	Ø Wohnfläche	Ø Gr.-fläche
1950 - 1974	8	3.330 €/m ²	Min. 2.670 €/m ² Max. 4.240 €/m ²	122 m ²	462 m ²

2. Auskunft on-geo

Gemäß Auskunft des Informationsanbieters on-geo (Auswertung der Immobilienangebote auf Immobilienscout24) wurden im Zeitraum Jan. 2023 bis März 2025 in einem definierten Umkreis um das Bewertungsobjekt folgende Kaufpreise aufgerufen:

Umkreis	Objektart	Wohnfläche	Angebote	Ø Kaufpreis	Streuungsintervall (90 %)
200 m	DHH /	> 90 - 120 m ²	2	3.677 €/m ²	3.558 - 3.796 €/m ²
500 m	REH		15	3.788 €/m ²	2.819 - 5.726 €/m ²

Bei Betrachtung der Vergleichspreise von on-geo ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotspreise handelt und wesentliche wertrelevante Objekteigenschaften nicht bekannt sind.

3. ImmoPrice

Gemäß Auskunft des Informationsanbieters on-geo (Berechnung eines Vergleichswerts auf Grundlage vom Auftraggeber vorgegebener Angaben) liegt der Vergleichswert einer Doppelhaushälfte, Baujahr 1968, bei mittlerem Objektzustand und Ausstattung, einer Wohnfläche von rd. 114 m² und einer Grundstücksfläche von 408 m² bei rd. 3.382 €/m² Wfl.

Fazit

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert liegt vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung eines pauschalen Abzugs für die Garage bei rd. 3.413 €/m² Wfl.

Der Sachwert liegt geringfügig über den vom Gutachterausschuss im Kreis Mettmann ausgewiesenen durchschnittlichen Verkaufspreisen für Doppelhaushälften in der Stadt Mettmann.

Der Sachwert liegt ebenfalls geringfügig (ca. 7 %) unter den von on-geo ausgewiesenen Angebotspreisen in einem Umkreis von 200 m bzw. 500 m (ca. 10 %) um das Bewertungsobjekt. Er liegt aber im Bereich des ausgewiesenen Streuungsintervalls im Umkreis von 500 m.

Der Sachwert liegt im Bereich des über ImmoPrice ermittelten Vergleichswerts.

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 (DHH) mit einer Garage auf demselben sowie zwei weiteren Garagen auf angrenzenden Flurstücken. Das Hausgrundstück und eines der beiden angrenzenden Garagengrundstücke sind mit einem Erbbaurecht belastet. Zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer besteht Identität.

Ein- / Zweifamilienhäuser werden von den Marktteilnehmern üblicherweise unter Heranziehung der Herstellungskosten bewertet. Der Sachverständige hat daher das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

Auftragsgemäß sollte der Sachverständige zunächst die unbelasteten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke ermitteln. Diese ergeben sich wie folgt:

Wohnhaus und Garage Nr. 1 (auf Flurstück 2389):	407.512 €
Garage Nr. 2 (auf Flurstück 2387):	17.176 €
Garage Nr. 3 (auf Flurstück 2388):	16.180 €

Hinweis

Nach Einschätzung des Sachverständigen bilden die Flurstücke 2389 und 2388 aufgrund des gemeinsam zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrags eine wirtschaftliche Einheit.

Zur Prüfung des ermittelten unbelasteten Sachwerts hat der Sachverständige noch verschiedene Vergleichswerte betrachtet. Diese stützen nach Einschätzung den ermittelten Sachwert im Rahmen ihrer Aussagefähigkeit.

Die im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs (Blatt 286) eingetragenen Rechte (Herrschermerke) und die in Abteilung II eingetragenen Belastungen hat der Sachverständige als Ersatzwerte nach § 51, 52 ZVG wie folgt ermittelt:

Herrschermerke (BV):	2.700 €
Erbbauzins (Abt. II, lfd. Nr. 1):	13.028 €
Vormerkung (Abt. II, lfd. Nr. 2):	50.458 €
Nießbrauch (Abt. II, lfd. Nr. 6 sowie Blatt 3752, lfd. Nr. 3):	167.978 €

Exkurs

Der Wert des belasteten Erbbaugrundstücks wurde mit 146.148 € ermittelt (vgl. Ziff. 4.5 a).

7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Erkrath, den 26.06.2026

An dieser Stelle befinden sich im
Original Stempel und Unterschrift

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 1 Lagepläne

Übersichtskarte



Anlage 1 Lagepläne

Regionalkarte



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Wurde 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

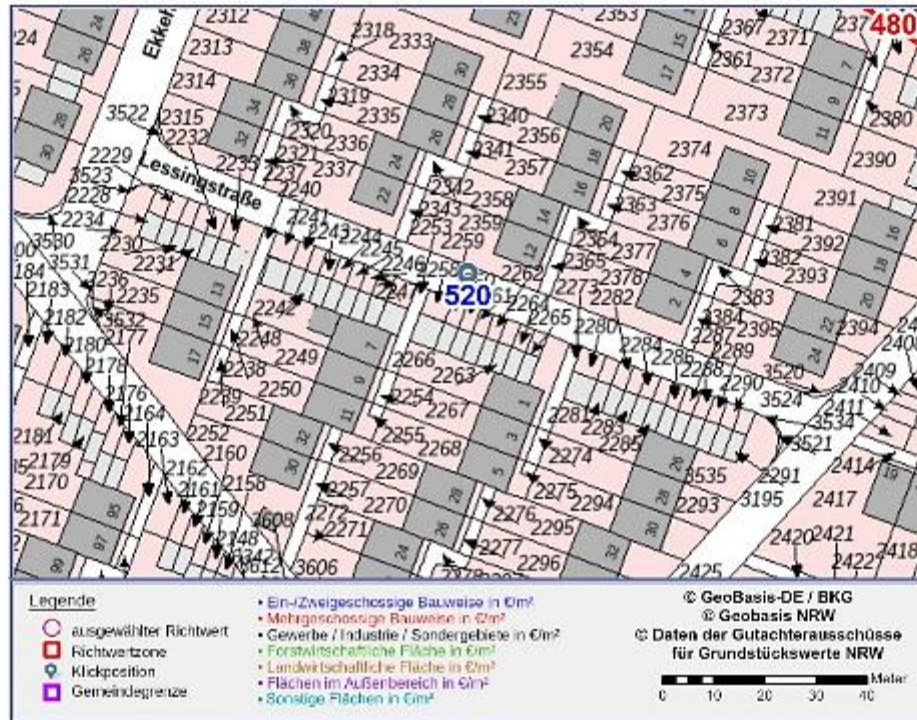
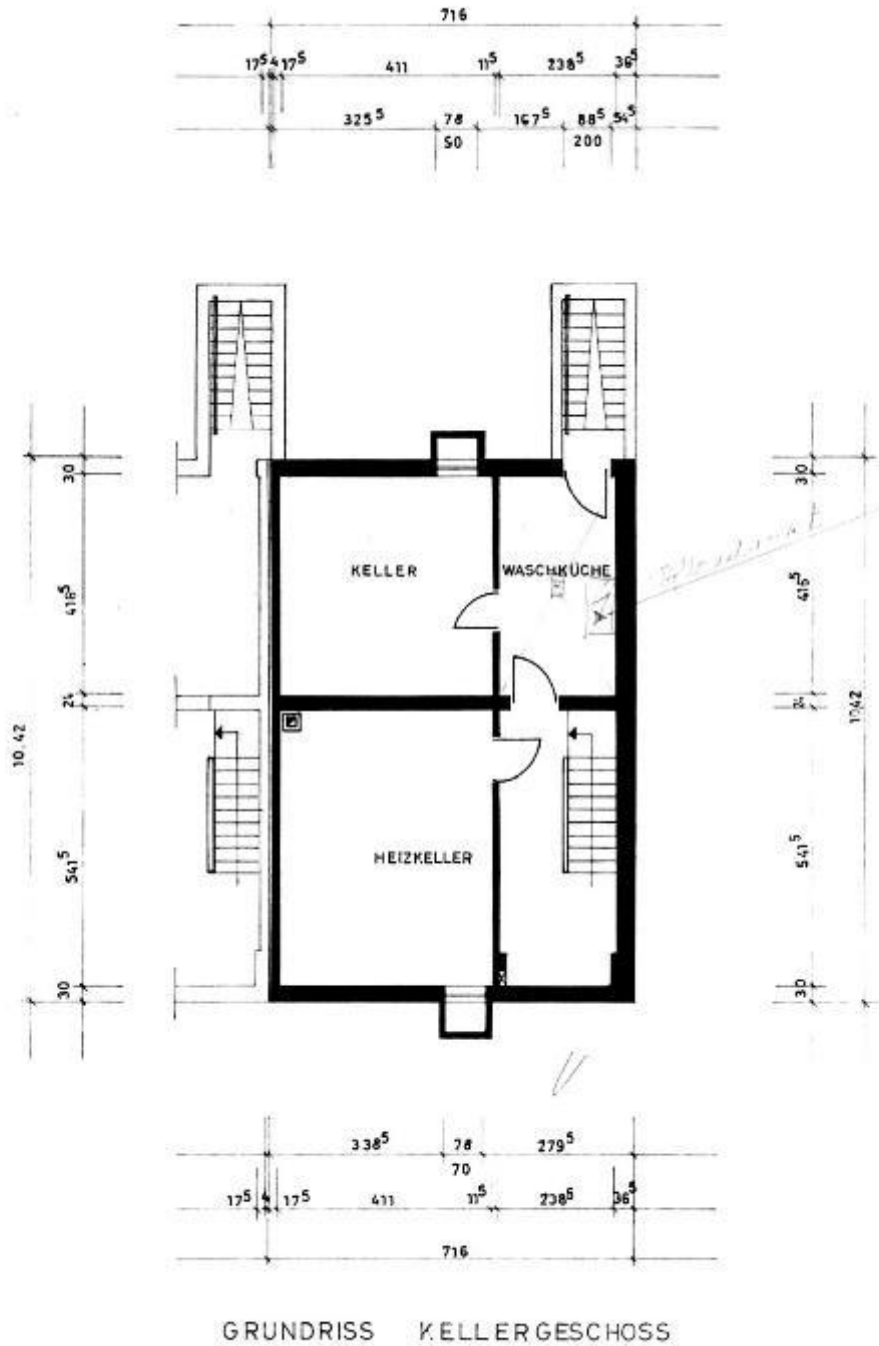


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Postleitzahl	40822
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	5031
Bodenrichtwert	520 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragszustand	befragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	Reihenhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

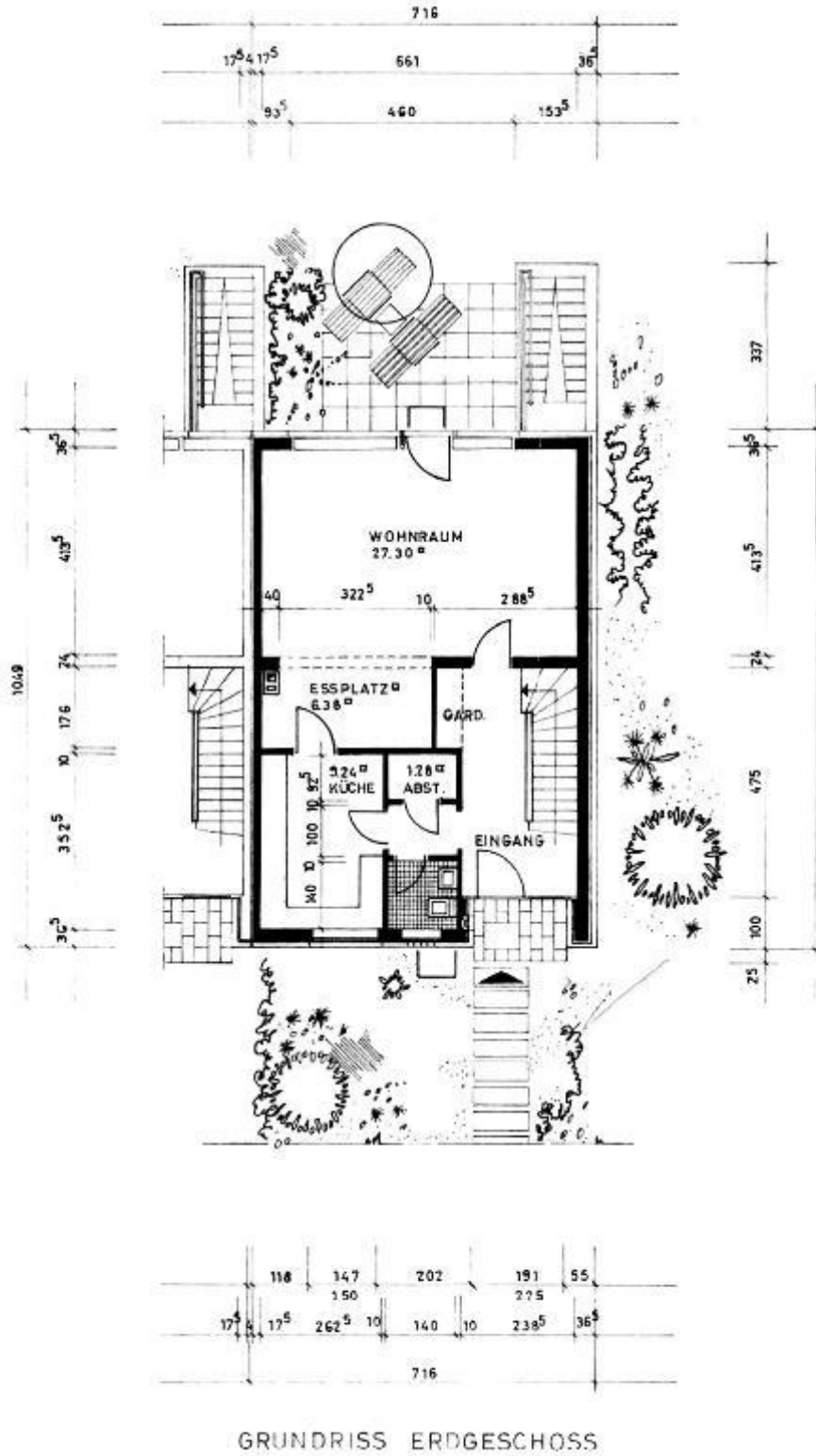
Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4 Objektpläne
Grundriss Kellergeschoss



Die Grundrisse wurden der Bauakte entnommen. Sie konnten vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 4 Objektpläne
 Grundriss Erdgeschoss

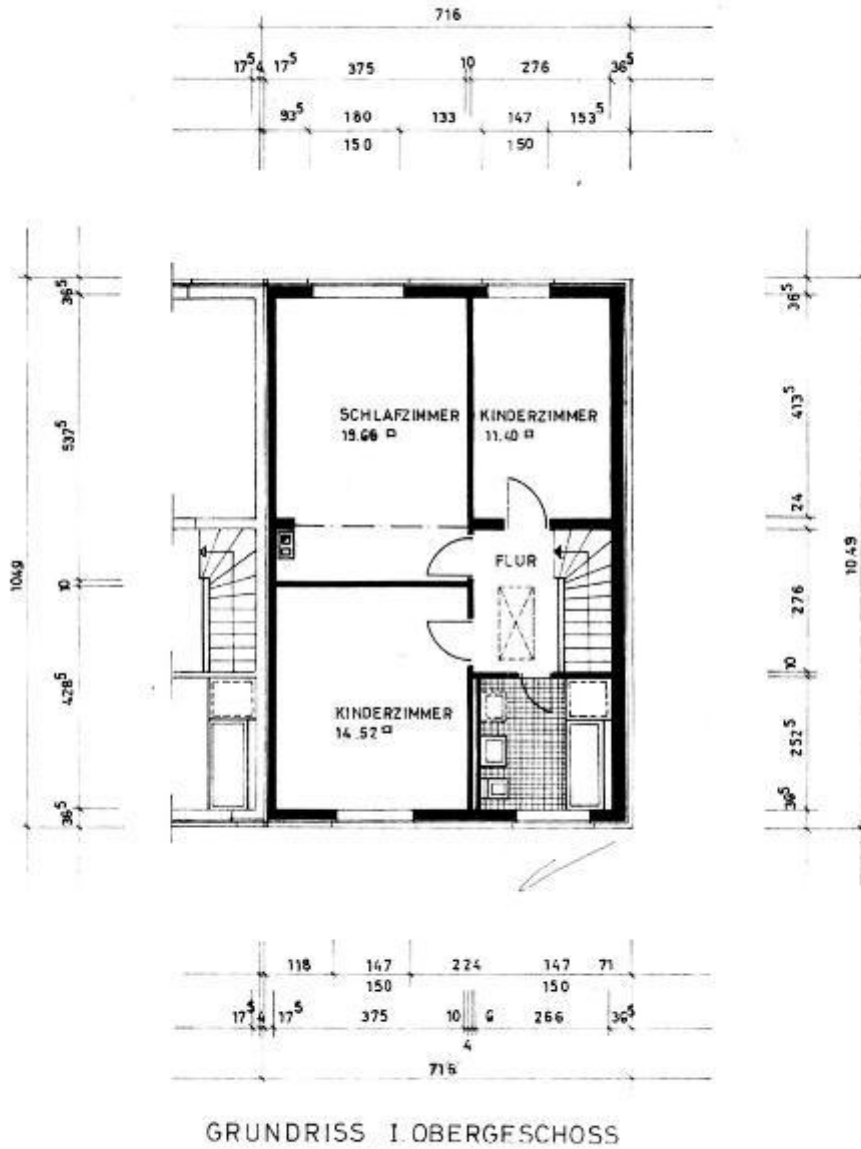


Die Grundrisse wurden der Bauakte entnommen. Sie konnten vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 4

Objektpläne

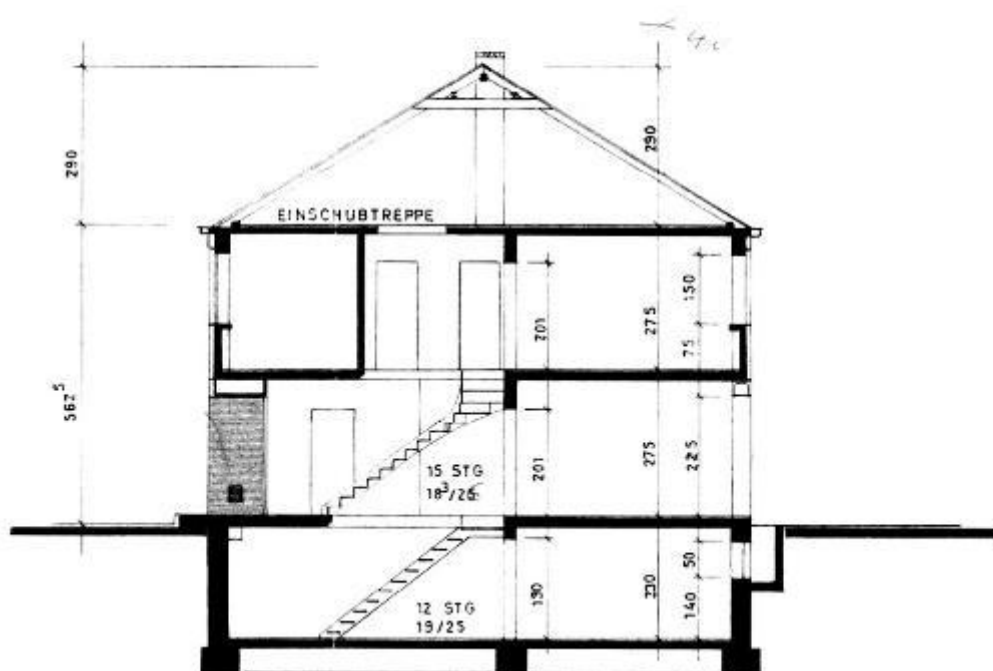
Grundriss Obergeschoss



Die Grundrisse wurden der Bauakte entnommen. Sie konnten vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 4 Objektpläne

Schnitt



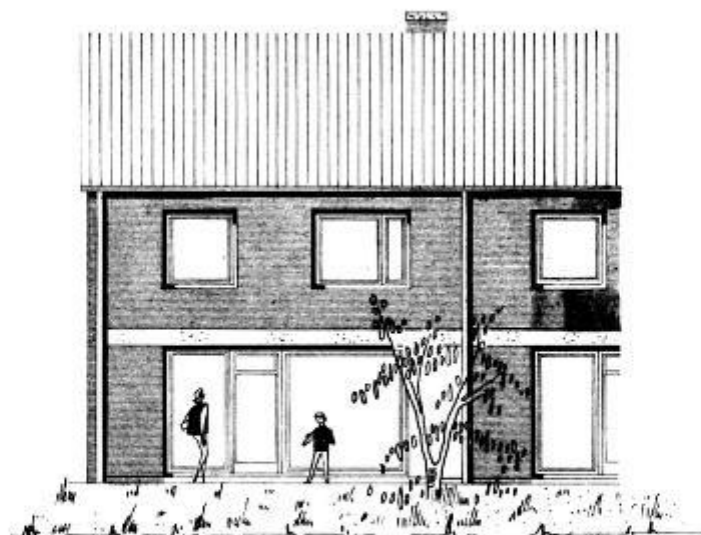
Der Schnitt wurde der Bauakte entnommen. Er konnte vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 4 Objektpläne

Ansichten



ANSICHT STRASSENFRONT

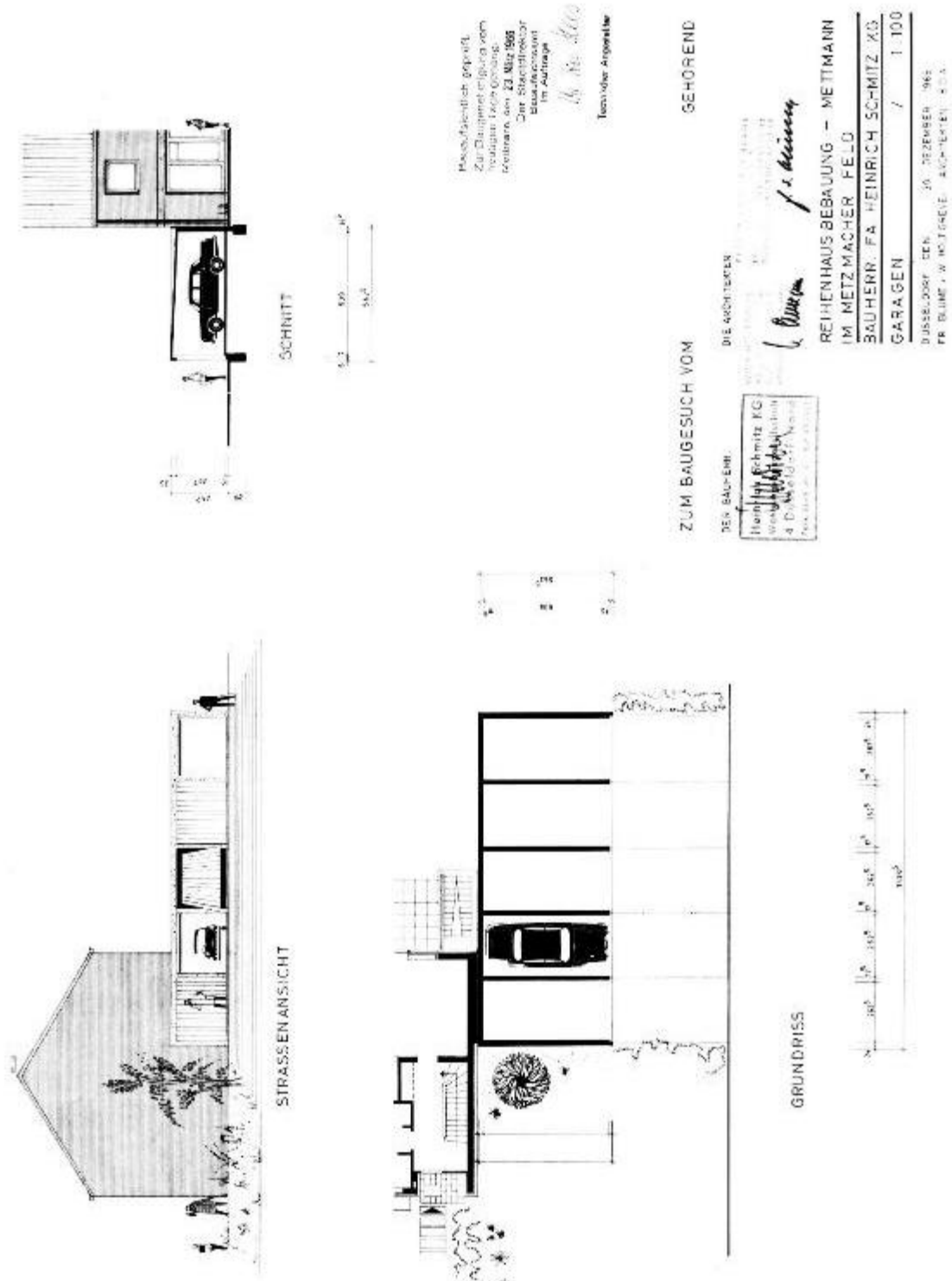


ANSICHT GARTENFRONT

Die Ansichten wurden der Bauakte entnommen. Sie konnten vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 4 Objektpläne

Plan zu Garagen (exemplarisch)



Die Grundrisse der Garagen wurden der Bauakte entnommen. Sie konnten vor Ort nicht überprüft werden. Die Garage Nr. 1 wurde augenscheinlich vergrößert und die Zufahrt auf der August-Burberg-Str. verlegt.

Anlage 5 Wohnflächenberechnung

(Auszug aus der Bauakte)

Wohnflächenberechnung

zur Errichtung der Einfamilien - Reihenhäuser in Mettmann,
Baugelände im Metzmaker Feld.

Zweigeschossiger Typ:

Erdgeschoß.

Eingang	4,75 m / 2,38 ⁵ m		
	+ 1,76 m / 0,50 m		
	+ 1,40 m / 1,00 m	10,26 qm	
	- 3,35 m / 1,00 m	<u>3,35 qm</u>	10,26 qm
Wohnraum	6,61 m / 4,13 ⁵ m		
	+ 4,60 m / 0,24 m		28,44 qm
ESplatz	3,62 ⁵ m / 2,00 m		
	- 0,66 m / 0,42 m		6,97 qm
Küche	3,52 ⁵ m / 2,62 ⁵ m		9,25 qm
Toilette	1,40 m / 1,40 m		1,96 qm
Abstellraum	1,40 m / 0,92 ⁵ m		1,30 qm

Obergeschoß.

Schlafzimmer	3,75 m / 5,37 ⁵ m		
	- 0,85 m / 0,42 m		19,80 qm
Kinderz.1	3,75 m / 4,28 ⁵ m		16,07 qm
Kinderz.2	4,13 ⁵ m / 2,76 m		11,41 qm
Bad	2,66 m / 2,52 ⁵ m		6,72 qm
Flur	2,76 m / 1,76 m		4,86 qm
			<u>117,04 qm</u>
	abz. 3 % Putz		3,51 qm
			<u>113,53 qm</u>

Die Wohnflächenberechnung konnte vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 6 Objektfotos

Wohnhaus

Straßenansicht von der August-Burberg-Str.



Giebelansicht von der Eichendorffstr.



Anlage 6 Objektfotos

Giebelansicht und Teilansicht Obergeschoss Gartenseite



Garagen an der Eichendorffstraße

