



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
**Jennifer Staltmayer**  
Zertifizierte Sachverständige DIN EN ISO 17024

Marktplatz 14  
40764 Langenfeld

Telefon 0171 49 57 865  
staltmayer@gutachten-immo.eu

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB



Grundbuch von Wülfrath, Blatt 279

Gemarkung Wülfrath, Flur 19, Flurstück 60, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 25, groß 535 m<sup>2</sup>

Gemarkung Wülfrath, Flur 19, Flurstück 61, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 25, groß 351 m<sup>2</sup>

Gemarkung Wülfrath, Flur 19, Flurstück 62, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße, groß 959 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert insgesamt inkl. Bebauung**

(als wirtschaftliche Einheit)

**700.000 €**

**Bodenwert Flurstück 60**

**203.300 €**

**Bodenwert Flurstück 61**

**133.380 €**

**Bodenwert Flurstück 62**

**182.210 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann  
Gartenstraße 7  
40822 Mettmann

Aktenzeichen: 5a K 22/25

Bewertungsstichtag: 18.02.2026

<b>Inhalts-Verzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	10
3.	Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung	11
3.1	Beschreibung der Region/Lage/Verkehrsanbindung	11
3.2	Grundstücksbeschreibung	13
4.	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.1	Rechtliche Gegebenheiten an den Flurstücken	16
5.	Beschreibung des Gebäudes	18
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
5.2	Beschreibung des Gebäudes	18
5.3	Bauliche Maße	24
5.3.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	25
5.3.2	Berechnung der Bruttogrundfläche	25
5.4	Beschreibung der Ausstattung	26
5.5	Beurteilung	32
6.	Verkehrswertermittlung	34
6.1	Definition der Wertermittlungsverfahren	34
6.2	Begründung der Verfahrenswahl	36
6.3	Ermittlung des Bodenwertes	36
6.3.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	37
6.3.2	Berechnung des Bodenwertes	38
6.3.3	Einschätzung des Bodenwertes	42
6.4	Sachwertverfahren	43
6.4.1	Erläuterungen zum Sachwertverfahren	43
6.4.2	Ermittlung der Herstellungswerte	44
6.4.3	Wertminderung wegen Alters	47
6.4.4	Berechnung des Zeitwertes	49
6.4.5	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	49
6.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
6.4.7	Berechnung des Sachwertes	52
6.5	Ertragswertverfahren	53
6.5.1	Mietpreisrecherche	53
6.5.2	Ermittlung des Jahresrohertrages	53
6.5.3	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	54
6.5.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	55
6.5.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	55
6.5.6	Bodenwertverzinsung	56
6.5.7	Barwertfaktor	56
6.5.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	57
6.5.9	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	58
6.5.10	Berechnung des Ertragswertes	59
7.	Verkehrswerteinschätzung	60

<b>Anlagen-Verzeichnis</b>	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Auskunft Altlasten
Anlage 4	Auskunft Baulasten
Anlage 5	Energieausweis
Anlage 6	Bodenrichtwertinformationen

<b>Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen</b>	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/ Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Mettmann Gartenstraße 7 40822 Mettmann
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Jennifer Staltmayer Marktplatz 14 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Staltmayer Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Parkstraße 25 42849 Wülfrath
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Wülfrath, Blatt 279  Gemarkung Wülfrath, Flur 19, Flurstück 60, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 25, groß 535 m <sup>2</sup> Gemarkung Wülfrath, Flur 19, Flurstück 61, Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 25, groß 351 m <sup>2</sup> Gemarkung Wülfrath, Flur 19, Flurstück 62, Erholungsfläche, Parkstraße, groß 959 m <sup>2</sup>
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke zur Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundbesitzen.  Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.  Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Stempel gültig.
Übersicht der Fragen des Amtsgerichtes Mettmann	<b>Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?</b> Laut Aussage der an der Besichtigung teilnehmenden Person <u>kein</u> Gewerbebetrieb momentan vorhanden

**Sind bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden?**

Keine vorhanden

**Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

Nein, keine vorhanden

**Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

keine vorhanden

**Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?**

Auf allen zu bewertenden Flurstücken sind keine Baulasten zu verzeichnen. Die Negativbescheinigung der Stadt Wülfrath wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.

**Ist das Bewertungsobjekt vermietet?**

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Haupthaus und einem Anbau. Das Haupthaus befindet sich im Leerstand, der Anbau in Vermietung.

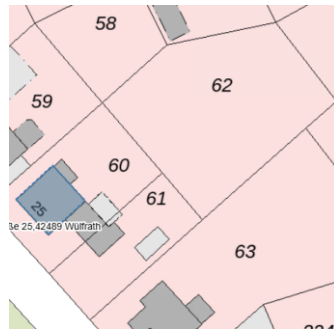
**Sind Altlasten vorhanden?**

Laut Auskunft der Stadt Wülfrath, untere Bodenschutzbehörde, keine Altlast für alle zur Bewertung stehende Flurstücke vorhanden. Die Altlastenauskunft wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.

**Ist ein Denkmalschutz vorhanden?**

Laut Denkmalliste der Stadt Wülfrath kein Denkmalschutz vorhanden.

**Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauten vorhanden?**



Die Flurstücke 60, 61 und 62 befinden sich im Eigentum. Auf dem Flurstück 60 sieht man das Haupthaus mit einem Teil des Anbaus. Dieser erreicht auf dem Flurstück 60 genau die Flurstücksgrenze.

Flurstück 61 zeigt den Rest des Anbaus (Eingangsbereich) das ebenfalls an der Grenze zu Flurstück 60 steht, aber innerhalb von Flurstück 61 bleibt.

**Fazit:**

Zwischen Flurstück 60 und 61 sind die Gebäude und Gebäudeteile direkt an der gemeinsamen Grenze, ohne erkennbaren Überbau zu den anderen Flurstücken. Das entspricht genau einem Eigengrenzüberbau (Bebauung direkt auf der eigenen Grenze, ohne das Nachbargrundstück zu überbauen).

Das Flurstück 62 ist nicht bebaut und spielt für den Überbau keine Rolle.

Die Flurstücke 60, 61 und 62 sowie die darauf befindlichen Bebauungen befinden sich im Eigentum derselben Partei. Daher liegt kein überbauender Nachbarüberbau vor, sondern eine zusammenhängende Nutzung über mehrere Flurstücke hinweg.

Aufgrund dieser einheitlichen Eigentumsverhältnisse handelt es sich bei der direkten Bebauung entlang den Flurstücksgrenzen um einen Eigengrenzüberbau, der keine rechtlichen oder wertmindernden Auswirkungen hat.

Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen, Belastungen oder Abstandsprobleme durch Nachbarn. Daher wird die Grundstücks- und Gebäudefläche als zusammenhängendes, um gestörtes Eigentum bewertet, und es erfolgt kein wertlicher Abschlag aufgrund des Grenzüberbaus.

**Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden?**

Laut Grundbuchauszug keine vorhanden

**Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?**

Ja, stimmen überein.

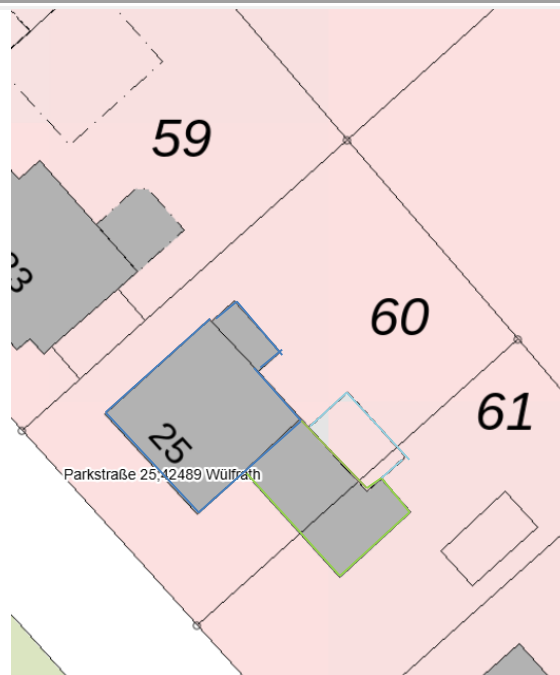
**Sind mit Bergschäden zu rechnen?**

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg eine bergbauliche Auskunft angefragt. Nach Auskunft der Behörde ist für die Bearbeitung der Anfrage mit einer Bearbeitungszeit von etwa sechs Wochen zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lag die entsprechende Auskunft daher noch nicht vor. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird nach Eingang dem Gutachten nachgereicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Sachverständige davon aus, dass nicht mit bergbaubedingten Schäden zu rechnen ist. Sollte die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen oder ein entsprechendes Schadenspotenzial ergeben, wird das vorliegende Gutachten entsprechend überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte am 04.02.2026
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	18.02.2026
Ortsbesichtigung	<p><b>18.02.2026</b> <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Staltmayer, Sachverständige Mieterin des Anbaus, Vertretung der Eigentümer</p> <p>Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Wohnhaus komplett besichtigen und eine Fotodokumentation erstellen. Es wurde seitens der Mieterin hingewiesen, dass sie eine Dokumentation des Dachgeschosses Anbau nicht in den Anlagen fotomäßig erfasst und veröffentlicht haben möchte.</p>
Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt vollständig besichtigt werden. Der Bewertungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.</p> <p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus samt Anbau mit insgesamt 2 in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Der Anbau verfügt über einen Wintergarten. Durch den Anbau fungiert das Wohnhaus als Ein- bis Zweifamilienhaus.</p>



Der Sachverständigen stand bei Gutachtenerstellung ein Altgutachten zur Verfügung. Auftragsgemäß orientiert sie sich teilweise zur Kostenersparnis unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnissen, soweit diese vertretbar und aktuell sind an diesem.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1930 erstellt, der Anbau folgte im Jahr 1939. Laut Mieterin wurde der Wintergarten auf Kosten der Mieterin im Jahr 2020 erstellt. Aufgrund dessen wird der Wintergarten im vorliegenden Gutachten nicht mit zur Wohnfläche gezählt, sondern findet bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

Zur Bewertung stehen die Flurstücke 60, 61 und 62.

Bei dem Flurstück 60 handelt es sich um das Flurstück, welches mit dem Einfamilienhaus samt einen Teil des Anbaus sowie dem Wintergarten bebaut ist.

Bei dem Flurstück 61 handelt es sich um das Flurstück welches mit dem Anbau (Eingangsbereich) einen kleinen Teil des Wintergartens sowie der Garage bebaut wurde.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde von der Sachverständigen festgestellt, dass auf dem Flurstück 61 an der bestehenden Garage eine Mauer errichtet wurde, die augenscheinlich vom angrenzenden Nachbargrundstück aus an die Garage angebaut wurde.

Zu einer etwaigen baurechtlichen Genehmigung oder einer zivilrechtlichen Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer lagen im Zeitpunkt der Besichtigung keine Unterlagen vor.

Ob die errichtete Mauer über die Flurstückgrenze hinaus auf das Flurstück 61 ragt oder grenzständig auf der Flurstückgrenze errichtet wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Eine abschließende Beurteilung wäre nur auf Grundlage geeigneter Vermessungsunterlagen bzw. einer örtlichen Grenzfeststellung durch ein vermessungstechnisches Verfahren möglich.



Bei dem ebenso in der Bewertung stehenden Flurstück 62 handelt es sich um ein Flurstück, welches als Gartenbereich genutzt wird und im Grundbuchauszug vom 26.09.2025 als Gebäude- und Freifläche bezeichnet ist.

Das Bewertungsobjekt verfügt über wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung.

Insgesamt verfügt das **Haupthaus** auf dem Flurstück 60 über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Spitzboden. Der **Anbau** hingegen verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Sowohl das Haupthaus als auch der Anbau sind über das Kellergeschoss erreichbar. Von dort besteht eine interne Zugangsmöglichkeit zu beiden Gebäudeteilen. Ebenso lässt sich das Kellergeschoss vom Gartenbereich auch noch erreichen.

Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird somit nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet der Wohnbauflächen in offener Bauweise in mittlerer Wohnlage.

Der Sachverständigen liegt **ein Energieausweis** bei Gutachtenerstellung vor und bindet diesen mit ein.

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altgutachten</li> <li>• Bodenrichtwertauskunft</li> <li>• Flurkarte</li> <li>• Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann</li> <li>• Energieausweis</li> <li>• Altlastenauskunft</li> <li>• Baulastenauskunft</li> <li>• Grundbuchauszug</li> <li>• Mietspiegel für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann</li> <li>• Wohnlagenanalyse</li> </ul>
Nutzung	Das Haupthaus befindet sich momentan im Leerstand, der süd-östlich angebaute Anbau befindet sich in Vermietung.

## 2. Grundbuchdaten

**Hinweis:** Das Amtsgericht Mettmann stellte der Sachverständigen einen Grundbuchauszug aus dem Jahr 2024 zur Verfügung. Zusätzlich wurde durch die Miteigentümerin ein Grundbuchauszug aus dem Jahr 2025 eingereicht. Maßgeblich für die vorliegende Begutachtung ist der Grundbuchauszug aus dem Jahr 2025 als zeitlich aktuellere Unterlage. Die Sachverständige orientiert sich an dem Grundbuchauszug aus dem Jahr 2025.

### 2.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht	Mettmann		
Grundbuch von	Wülfrath		
Blatt	279		
Flur	19		
Flurstücke	60, 61, 62		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	60	Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 25	535 m <sup>2</sup>
	61	Gebäude- und Freifläche, Parkstraße 25	351 m <sup>2</sup>
	62	Gebäude- und Freifläche, Parkstraße	959 m <sup>2</sup>
Abteilung I	Für die Wertermittlung nicht relevant		
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5a K 22/25). Eingetragen am 07.08.2025		

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.
--	---

### 3. Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung

- Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Wülfrath, Wikipedia, google.maps

#### 3.1 Beschreibung der Region/Lagebeschreibung/Verkehrsanbindung

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
Stadt	Wülfrath
Einwohner	ca. 21.496 (Stand 30.06.2024)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	<p>Wülfrath ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Mettmann und das kleinste Mittelzentrum im Niederbergischen Land.</p> <p>Die Stadt liegt im Niederbergischen Land zwischen Rhein, Ruhr und Wupper. Der alte Ortskern liegt in einem kleinen Tal, das vom Flüsschen Anger durchflossen wird. An den Hängen des Tales breiten sich die neueren Ortsteile aus.</p> <p>Das Wülfrather Stadtgebiet grenzt an die kreisfreie Stadt Wuppertal sowie an die Städte Velbert, Heiligenhaus, Mettmann und Ratingen (alle Kreis Mettmann).</p> <p>Im Norden verläuft die Autobahn 44 auf einem kurzen Teilstück auf Wülfrather Stadtgebiet, im Osten die A 535. Über die Anschlussstellen <i>Hetterscheidt</i> (A 44) und <i>Wülfrath</i> (A 535) ist die Stadt an das Autobahnnetz angeschlossen.</p> <p>Bundesstraßen verlaufen nicht durch Wülfrath, dafür aber die Landesstraßen L 74 (Velbert – Solingen-Müngsten), L 355 (Wülfrath – Wuppertal-Katernberg), L 403 (Wülfrath – Leichlingen), L 422 (Düsseldorf-Kaiserswerth – Wuppertal-Dornap), und die L 426 (Velbert – Mettmann-Obschwarzbach).</p> <p>Wülfrath hat über den Haltepunkt Wülfrath-Aprath Anschluss an die S 9, die zwischen Recklinghausen und Hagen verkehrt. Seit Dezember 2020 wird der Ortsteil Düssel zudem über den im Zuge der Streckenverlängerung der Linie S 28 (Kaarst –Wuppertal) neu</p>

gebauten Haltepunkt Hahnenfurth/Düssel in Wuppertal-Dornap erschlossen.

Nördlich der Wülfrather Innenstadt befindet sich der Bahnhof Wülfrath, der seit der Stilllegung der Niederbergbahn im Jahr 1999 leer steht. Die ehemalige Bahnstrecke wurde 2011 zum Panoramaradweg Niederbergbahn umgebaut. Auf der Angertalbahn, die von Ratingen nach Wülfrath-Rohdenhaus führt, verkehren ausschließlich Güterzüge für das Kalkwerk Flandersbach.

#### **Grundstückslage:**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich von Wülfrath gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertendes Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich aufgrund angelegter Grünflächen in diesem Bereich aufgelockert.

#### **Verkehrsanbindung:**


Das Bewertungsgrundstück wird über die Parkstraße erreicht und geht von dieser ab.

- Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben
- Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind fußläufig zu erreichen
- Wülfrath ca. 600 m
- Wuppertal ca. 12 km
- Mettmann ca. 8 km
- Velbert ca. 9 km
- Remscheid ca. 27 km
- Düsseldorf ca. 26 km
- Solingen ca. 21 km
  
- A 44 ca. 8 km
- A 46 ca. 12 km
  
- Flughafen Düsseldorf ca. 23 km
- Flughafen Köln ca. 55 km
- Bahnhof ca. 6 km

Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)

### 3.2. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	<p>Die Parkstraße verläuft im innerstädtischen Bereich und gehört zum Wohngebiet der Innenstadt. Es handelt sich überwiegend um eine Anliegerstraße, die an Einfamilienhäuser sowie öffentliche Einrichtungen (z.B. Parkschule) angrenzt. Der Straßenbelag besteht überwiegend aus Asphalt und stellenweise gepflasterten Abschnitten. Die Straße ist straßenbegleitend beleuchtet.</p> <p>Die Parkstraße dient der örtlichen Erschließung der angrenzenden Wohngebäude, einschließlich dem zu bewertenden Objekt. Die Erschließung umfasst die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr, den Fußgängerverkehr und den ruhenden Verkehr entlang des Straßenverlaufes. Durch die Anordnung der Gebäudefronten erfolgt die Erschließung straßenbegleitend, und es bestehen üblicherweise Bewegungsflächen für Fußgänger sowie Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang entlang der Straße oder auf den privaten Flurstücken vorhanden.</p> <p>In Teilen wird die Parkstraße – abhängig vom Abschnitt – als Einbahnstraße geführt, was die Verkehrsführung beeinflusst. Detaillierte verkehrsrechtliche Anordnungen sind im Rahmen des örtlichen Straßenverkehrsrechts festgesetzt und wurden nicht überprüft.</p>
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasseranschluss</li> <li>• Stromanschluss</li> <li>• Abwasseranschluss</li> </ul> <p>Die Sachverständige unterstellt auftragsgemäß die vollständige Erschließung gem. § 242 Abs. 1 BauGB des Grundstücks. Eine Erschließungsbescheinigung lag der Sachverständigen nicht vor.</p> <p>Im vorliegenden Altgutachten gilt das Grundstück als voll erschlossen. Dies übernimmt die Sachverständige als Anknüpfungstatsache.</p>
Parkmöglichkeiten	<p>Entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell im weiteren Bereich der Parkstraße möglich.</p> <p>Auf dem Flurstück befinden sich Parkmöglichkeiten für die Mieter, jedoch ohne eine feste Zuweisung der befestigten Stellplätze.</p> <p>Ebenso befindet sich auf dem Flurstück 61 eine Garage.</p>
Baugrund	<p>In der vorliegenden Bewertung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.</p>
Art der Bebauung	<p>Offene Bebauung</p>

<p>Grundstücksgestalt</p>	<p>Das Grundstück wird aus den Flurstücken 60, 61 und 62 gebildet.</p> <p>Das <b>Flurstück 60</b> weist einen regelmäßig rechteckigen Grundstückszuschnitt mit annähernd rechtwinklig verlaufenden Grundstücksgrenzen auf.</p> <p>Das <b>Flurstück 61</b> ist ebenfalls durch einen im Wesentlichen rechteckigen Zuschnitt mit gradlinigen, orthogonal zueinanderstehenden Grenzverläufen geprägt.</p> <p>Das <b>Flurstück 62</b> besitzt überwiegend einen rechteckigen Grundstückszuschnitt. Im nord-westlichen Bereich besteht jedoch eine geometrische Unregelmäßigkeit in Form eines von der orthogonalen Grenzföhrung abweichenden Grenzverlauf, wodurch die ansonsten regelmäßige Grundstücksstruktur partiell unterbrochen wird.</p> 
<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)</p>	<p>Für den gegenständlichen Bereich besteht <u>kein rechtsverbindlicher</u> Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB. Die planungsrechtliche Zuverlässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den einschlägigen Vorschriften des unbeplanten Innen- bzw. Außenbereichs gem. § 34 oder 35 BauGB, abhängig von der konkreten Lage und Einordnung des Grundstücks.</p>

Nachbarschafts-Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnhäuser in der gleichen Ausführung als Ein-/Zweifamilienhäuser im nahen Umfeld vorhanden</li> <li>• Gegenüber dem Objekt befindet sich der Stadtpark</li> <li>• Schulen im nahen Umfeld vorhanden</li> <li>• Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld vorhanden</li> </ul>
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Parkstraße. Das Flurstück kann ausschließlich hiervon befahren werden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<p>Außenanlagen sind vorhanden und befinden sich in einem guten Zustand. Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf ist hier nicht vorhanden. Die Anlegung von Außenanlagen bei Grundstücken mit topografischen Unterscheiden erfordert regelmäßig einen erhöhten Aufwand. Dies gilt auch für diesen Bewertungsfall.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bekieste Fläche vor dem Objekt (fungiert als Stellplätze und Zufahrt)</li> <li>➤ Einfriedungen mittels Maschendrahtzaun, Sichtschutz und Metallzaun</li> <li>➤ Bepflanzungen im Gartenbereich sowie auch als Einfriedung als Hecke im vorderen Flurstückbereich (60)</li> <li>➤ Zuwegung zum Haupthaus</li> <li>➤ Befestigungen im Gartenbereich, Bepflanzungen</li> <li>➤ Standplatz für die Mülltonnenanlage</li> </ul> <p>Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.</p>

## 4. Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1. Rechtliche Gegebenheiten an den Flurstücken

Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Wülfrath – untere Bauaufsichtsbehörde – liegen für die Bewertungsflurstücke keine Baulasten vor. Die Baulastenauskunft vom 16.02.2026 wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.
Altlasten	<p>Laut Auskunft des Kreises Mettmann – untere Bodenschutzbehörde – sind die Bewertungsflächen nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädliche Bodenbelastungen vor.</p> <p>Die Auskunft vom 17.02.2026 liegt dem Gutachten in Anlage bei.</p>
Entwicklungszustand	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Bauordnungsrecht	Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im vorliegenden Gutachten vorausgesetzt.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	<p>Die Flurstücke unterliegen keinem Bebauungsplan.</p> <p>Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.</p>
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste der Stadt Wülfrath kein Denkmalschutz vorhanden
Energieausweis	<p>Energieausweis bei Gutachtenerstellung vorhanden. Der Energieausweis wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p> <p>Hinweise bezüglich „Energieausweis“</p> <p>Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD-Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für spätere errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.</p> <p>Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude.</p> <p>Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.</p>

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden.

Ein Energieausweis liegt vor und wurde eingesehen. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung.

Der im Energieausweis ausgewiesene Primärenergiebedarf beträgt 225,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und liegt damit deutlich über dem maßgeblichen Anforderungswert von 126 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Dies weist auf eine energetisch unterdurchschnittliche Gesamtperformance des Gebäudes hin.

Der spezifische Transmissionswärmeverlust der Gebäudehülle wird mit 0,72 W/(m<sup>2</sup>·K) angegeben und überschreitet ebenfalls den Referenz- bzw. Anforderungswert von 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K). Hieraus ergibt sich, dass die energetische Qualität der Gebäudehülle (insbesondere Außenwände, Dach, Fenster) nicht dem heutigen energetischen Standard entspricht.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes ist mit 196,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ausgewiesen und befindet sich damit in einem energetisch ungünstigen Bereich.

Gemäß den Angaben im Energieausweis sind im Falle einer umfassenden Modernisierung insbesondere das Dach sowie die Außenwände energetisch zu ertüchtigen, Darüber hinaus werden Maßnahmen am Kellergeschoss (z.B. Kellerdeckendämmung) sowie die Erneuerung bzw. Modernisierung der Heizungsanlage als Einzelmaßnahme empfohlen.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen (Dach- und Fassadendämmung im Rahmen einer umfassenden Modernisierung sowie Keller- und Heizungsmodernisierung als Einzelmaßnahmen) ist von einem erheblichen energetischen Modernisierungstau auszugehen.

**Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in beiden Verfahren wertmindert berücksichtigt.**

## 5. Beschreibung des Gebäudes

- Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch die Sachverständige und den an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person.
- Gemäß vorliegender Unterlagen

### 5.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr	Einfamilienhaus ca. 1930 (Angaben der Miteigentümerin) Anbau ca. 1939 (Angaben der Miteigentümerin)

Aufteilung/Belegung	Insgesamt ist das Wohnhaus mit zwei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten ausgestattet <ul style="list-style-type: none"><li>- Eine Wohneinheit befindet sich im Haupthaus</li><li>- Eine weitere Wohneinheit im Anbau</li></ul>
Konstruktion	- Massivbau
Fundament	- Vermutlich Beton

Geschosse Haupthaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kellergeschoss</li> <li>- Erdgeschoss</li> <li>- Ausgebautes Dachgeschoss</li> <li>- Spitzboden</li> </ul>
Geschosse Anbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kellergeschoss</li> <li>- Erdgeschoss</li> <li>- Ausgebautes Dachgeschoss</li> </ul>
Dach (Haupthaus und Anbau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzdach ausgeführt als Satteldach</li> <li>- Eindeckung mit Dachstein aus Beton</li> <li>- Regenfallrohre und Rinne aus Zinkblech</li> </ul>
Fassade beider Gebäudeteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziegelmauerwerk mit Putz und Anstrich</li> </ul>
Fenster in beiden Gebäudeteilen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzfenster mit Isoverglasung</li> </ul>
Treppen beider Gebäudeteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzwangentreppen in die Geschosse</li> </ul>
Geschossdecken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stahlbeton, Holzbalken</li> </ul>
Haustüren beider Gebäudeteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holztüren mit Glasausschnitten</li> </ul>
Installationen	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden, durchschnittliche Ausstattung welche teilweise veraltet ist
Heizung	Ölheizung mit 4 Kunststoffanks

Modernisierung gesamt	<p>Laut Altgutachten und Aussagen der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elektrounterverteilung und Zählerkasten wurden erneuert</li><li>- Die Öltankanlage wurde im Jahr 2022 von Stahlbehälter auf 4 Kunststoffbehälter umgestellt</li><li>- Die Fenster wurden teilweise erneuert</li><li>- Im Jahr 2020 erfolgte eine Sanierung des Badezimmers im Anbau laut Mieterin. Hier wurde das Badezimmer erweitert.</li><li>- Die Terrasse im rückwärtigen Gebäudeteil wurde ca. 2020 neu belegt laut Mieterin</li><li>- Im Jahr 2015 lag im Kellergeschoss des Haupthauses infolge eines geplatzten Rohres in der Wand ein Wasserschaden vor. Dieser wurde fachmännisch behoben</li></ul>
-----------------------	--

Mängel/Schäden  
Fehlende Instandhaltung  
**am Gebäude**

Bei Ortsbesichtigung konnte die Sachverständige feststellen, das im Keller beider Gebäudeteile die Wände aus Ziegelmauerwerk mit Putz sind. Teilweise ist der **Putz an den Wänden abgeschlagen bzw. nicht mehr vorhanden**.

Der im Altgutachten ausgewiesene Wasserschaden wurde zwischenzeitlich fachmännisch behoben. Eine Messung bezüglich der Feuchtigkeit in der Wand wurde nicht durchgeführt. Die Mieterin des Anbaus sagte aus, dass der Schaden behoben ist und das Mauerwerk nicht feucht sei. Dies verwendet die Sachverständige im vorliegenden Gutachten als Anknüpfungstatsache.

Vereinzelt sind **Risse** in beiden Gebäudeteilen erkennbar. Für die Bewertung wird fiktiv unterstellt, dass die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt ist.

Am Bewertungsobjekt wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung sichtbare Rissbildungen am Gebäude festgestellt. Eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich der Schadensursachen, der statischen Relevanz sowie des konkreten Instandsetzungsaufwandes war nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtenauftrages und konnte durch die Sachverständige im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt werden.

Zur abschließenden Beurteilung der Schadensursache sowie zur Ermittlung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen wird die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden für eine fundierte, wertmäßig erfasste Aussage empfohlen.

Da zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine vertiefte schadensspezifische Untersuchung vorliegt und damit Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen Sanierungsumfanges bestehen, wird dieser Umstand im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt. Hierfür erfolgt ein pauschaler prozentualer Abschlag (Risikoabschlag) vom vorläufig ermittelten Verfahrenswert, um das bestehende Risiko möglicher zusätzlicher Instandsetzungs- und Sanierungskosten angemessen abzubilden.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstaus und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können

	<p>nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>
--	--

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus samt Anbau und Garage. Insgesamt verfügt das Gebäudeensemble über zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten, welche jeweils separat begangen werden können. Der Anbau verfügt an der Gebäuderückseite über einen Wintergarten, welcher von der jetzigen Mieterin im Jahr 2020 selbst erstellt wurde. Aufgrund dessen findet der Wintergarten bei der Berechnung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem geschätzten Zeitwert Beachtung. Aufgrund fehlender Bemaßungen findet ebenso die Garage Beachtung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Zu bewerten sind die Flurstücke 60, 61 und 62.

Das Haupthaus samt einen Teil des Anbaus mit Wintergarten befindet sich auf dem Flurstück 60, hingegen der restliche teil des Anbaus mit Eingangsbereich sowie die Garage befindet sich auf dem Flurstück 61. Das Flurstück 62 fungiert als Gartenbereich.

Die Bewertungsflurstücke befinden sich in leichter Hanglage und lassen sich ausschließlich von der Parkstraße aus begehen und befahren.

Das Flurstück 61 fungiert als Zufahrtsfläche. Hier befindet sich der Hauseingang zum Anbau, ein Zugang zur Gartenfläche (Flurstück 62) sowie die bekieste Zufahrt, welche in die Zufahrt zur Garage mündet. Die bekieste Fläche fungiert als Stellplatzmöglichkeit für ca. 2 weitere Fahrzeuge.

Der Hauseingang zum Haupthaus kann von der Parkstraße direkt über das Flurstück 60 begangen werden.

Das Haupthaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Spitzboden. Der Spitzboden ist hier über steile Holzstufen zu erreichen und verfügt nicht über geeignete Fluchtwege. Eine ausreichende Belichtung ist ebenfalls nicht gegeben. Aufgrund dessen kann der Spitzboden bei der Berechnung beider Verfahren nicht in die Wohnfläche sowie in die Bruttogrundfläche mit einbezogen werden. Eine Würdigung des Ausbaus findet bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung. Bei Ortsbesichtigung befindet sich das Haupthaus im Leerstand.

Das Haupthaus ist im Erdgeschoss mit einer Diele, von der die Türe zum Kellergeschoss abgeht, ein WC, eine Küche (mit Ausgang zur Gebäuderückseite Terrasse) und ein Raum ausgestattet. Im ausgebauten Dachgeschoss ist ein Flur, ein Badezimmer mit Ausgang zum Balkon Gebäudevorderseite, ein Zimmer mit kleinen Abstellkammern, ein Zimmer sowie ein weiteres Zimmer vorhanden. Vom Flur aus gelangt man in den ausgebauten Spitzboden. Dieser verfügt über einen Flur sowie einem weiteren Zimmer. In diesem Flur befindet sich eine Luke zum Speicher.

Der Anbau wurde süd-östlich an das Haupthaus erstellt und verfügt über einen separaten Eingang, welcher sich auf dem Flurstück 61 befindet. Der Anbau verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Durch den Hauseingang gehend gelangt man in einen Eingangsflur, von welchem ein Badezimmer, der Kellerzugang sowie im Weiteren die Küche abgeht. Von der Küche geht im Weiteren ein Wohnzimmer ab mit Ausgang zum Wintergarten und der Terrasse. Von diesem Wohnzimmer gelangt man in ein weiteres Zimmer welches als Arbeitszimmer fungiert. Auffällig hieran ist das dieses Arbeitszimmer sich im Haupthaus befindet und vom Anbau genutzt wird.

Das Gebäudeensemble ist komplett unterkellert und kann von hier aus auch in sich begangen werden zu den Wohneinheiten.

Der Gartenbereich kann vom Flurstück 61 aus über ein kleines Holztor aus begangen werden. Im Garten selbst befindet sich ein Glashaus, welches ebenfalls in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem geschätzten Zeitwert berücksichtigt wird. Ebenso befinden sich hier kleine Gewächshäuser, welche sich im Eigentum der Mieterin befinden. Im Weiteren ist der Garten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Ein kleiner Bereich mit Pflasterung und Sitzmöglichkeit ist ebenfalls hier vorhanden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen, welche im entsprechenden Unterpunkt genau beschrieben wurden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über diverse Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, welche im vorliegenden Gutachten erläutert wurden, und mit einer geschätzten prozentualen Wertminderung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wurde.

Das Bewertungsobjekt liegt der Parkstraße nord-östlich an und kann ausschließlich von dort aus begangen und befahren werden.

### 5.3 Bauliche Maße

---

Der Sachverständigen lagen bei Gutachtenerstellung keine Planzeichnungen mit Bemaßungen vor. Auf Nachfrage wurde ihr mitgeteilt, dass keine vorhanden seien. Aufgrund dessen orientiert sich die Sachverständige auftragsgemäß an dem ihr zur Verfügung gestellten Altgutachten als Anknüpfungstatsache.

Aus dem vorliegenden Altgutachten lässt sich ausschließlich eine zusammengefasste Wohn- und Nutzfläche entnehmen. Eine detaillierte Aufstellung oder Differenzierung der einzelnen Räume ist darin nicht enthalten.

Mangels einer raumweisen Flächenaufstellung konnte die Sachverständige dem Altgutachten nicht entnehmen, ob der Wintergarten sowie die Balkone und die Terrasse in der ausgewiesenen Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt wurden oder nicht. Eine eindeutige Zuordnung bzw. Abgrenzung dieser Flächen ist auf Grundlage des Altgutachtens daher nicht möglich.

Die Sachverständige orientiert sich auftragsgemäß an dem Ihr vorliegenden Altgutachten und übernimmt 175 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für Ihre Berechnungen. Hierbei wird unterstellt, dass die Balkone und die Terrasse in die Wohnfläche mit einbezogen wurden.

Der Wintergarten wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

Die Berechnungen unterliegen keinem absoluten Genauigkeitsanspruch, jedoch für die Wertermittlung aussagefähig und ausreichend.

#### Hinweis zum Spitzboden im Haupthaus und zum ausgebauten Dachgeschoss im Anbau:

Für die Beurteilung, ob ein Spitzboden als Wohnfläche anzusetzen ist, sind die Vorgaben der Wohnflächenverordnung maßgeblich, sofern keine anderweitige vertragliche Regelung vereinbart wurde. Gemäß § 2 WoFIV zählen zur Wohnfläche ausschließlich solche Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören und zu Wohnzwecken geeignet sind.

Die Eignung zu Wohnzwecken setzt voraus, dass der Spitzboden baurechtlich als Aufenthaltsraum zulässig ist und die Anforderungen der einschlägigen Landesbauordnung erfüllt (insbesondere lichte Raumhöhe, Belichtung, Belüftung und Sicherstellung eines Rettungsweges).

Liegt keine baurechtliche Genehmigung als Aufenthaltsraum vor oder werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist der Spitzboden ungeachtet seiner tatsächlichen Nutzung nicht als Wohnfläche, sondern lediglich als Nutzfläche zu bewerten.

Aufgrund der fehlenden Unterlagen und keine eindeutige Ausweisung der Wohn- und Nutzflächen kann die Sachverständige nicht feststellen, ob der Spitzboden ganz oder teilweise in die ausgewiesene Wohnfläche einbezogen wurde.

Die Sachverständige übernimmt die ausgewiesene Wohnfläche mit 175 m<sup>2</sup> als Anknüpfungstatsache in ihrem Gutachten.

### 5.3.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

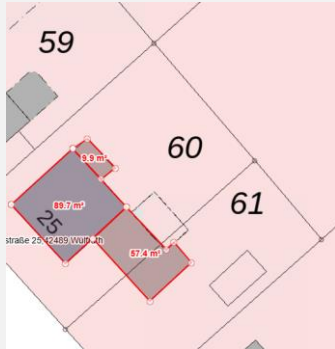
<b>Einfamilienwohnhaus mit Anbau</b>		
<b>Insgesamt Wohnfläche</b>		<b>175 m<sup>2</sup></b>

### 5.3.2 Berechnung der Bruttogrundfläche

**Hinweis:**

Im Erdgeschoss wurde laut Ortsbesichtigung die Küche im hinteren Gebäudeteil erweitert dargestellt. Hieraus ergibt sich eine Einzelauflistung der Geschosse bei der Berechnung der Bruttogrundfläche.

Der im Haupthaus vorhandene Spitzboden wird nach den Feststellungen vor Ort und den Aussagen der Mieterin zu Wohnzwecken genutzt. Die Sachverständige würdigt den Ausbau des Spitzbodens mit einem Aufschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und wird somit in der Bruttogrundfläche nicht erfasst.

Bruttogrundfläche	<b>Einfamilienhaus mit Anbau (Grundfläche - Außenmaß)</b>	<b>451,20 m<sup>2</sup></b>
	<b><u>Einfamilienhaus (Haupthaus)</u></b>	
	<b>Kellergeschoss</b>	<b>89,70 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoss mit Erweiterung Küche</b>	<b>99,60 m<sup>2</sup></b>
	<b>Ausgebautes Dachgeschoss</b>	<b>89,70 m<sup>2</sup></b>
	<b>Anbau</b>	
	<b>Kellergeschoss</b>	<b>57,40 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoss</b>	<b>57,40 m<sup>2</sup></b>
	<b>Ausgebautes Dachgeschoss</b>	<b>57,40 m<sup>2</sup></b>
		
	<b>Hinweis:</b> Die Bemaßungen wurden von der Sachverständigen aus TIM ONLINE NRW entnommen, da keine Pläne vorhanden waren und keine fundierte Aussage im Altgutachten getätigt wurde.	

## 5.4 Beschreibung der Ausstattung

Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Räume. Der Raum im Einfamilienhaus (Haupthaus) Gästezimmer wird im Folgenden zum Anbau beschrieben, da er sich in dessen Nutzung befindet.

	<b>Einfamilienhaus</b>
Nutzung	Leerstand
Lage	Parkstraße 25 * Wülfrath
Raumaufteilung	<p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diele</li> <li>➤ Behandlungsraum</li> <li>➤ WC</li> <li>➤ Küche</li> </ul> <p>Ausgebautes Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Flur</li> <li>➤ Badezimmer</li> <li>➤ Zimmer 1</li> <li>➤ Zimmer 2</li> <li>➤ Zimmer 3</li> </ul> <p>Spitzboden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Raum 1</li> <li>➤ Raum 2</li> </ul>
Ausstattung EG	<p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Vinyl belegt</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Behandlungsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Fischgrätenparkett belegt</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul>

Ausstattung DG	WC
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Vinyl belegt</li><li>- Wände mit Fliesenspiegel auf ca. 1.60, darüber verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>
	Küche
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Vinyl belegt</li><li>- Wände verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>
	Flur
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Kork belegt</li><li>- Wände verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>
	Badezimmer
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Fliesen belegt</li><li>- Wände mit Fliesenspiegel ca. 1.80 m darüber verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>
	Zimmer 1
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Holzdielen belegt</li><li>- Wände verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>
Zimmer 2	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Vinyl belegt</li><li>- Wände verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>	
Zimmer 3	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden mit Holzdielen belegt</li><li>- Wände verputzt und gestrichen</li><li>- Decke verputzt und gestrichen</li></ul>	

Ausstattung Spitzboden	<p>Zimmer 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Textilbelag</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Zimmer 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Textilbelag</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul>
Sanitär	<p>Das WC im Erdgeschoss verfügt über ein WC und ein Waschbecken.</p> <p>Das Badezimmer im ausgebauten Dachgeschoss verfügt über eine Badewanne, einem WC und einem Waschbecken.</p>
Türen	Alle Türen sind Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	<p>Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von der Diele im Erdgeschoss gehen alle Räume sowie auch der Keller ab. Ebenso befindet sich hier die Treppenanlage aus Holz in das ausgebaute Dachgeschoss</li> <li>- Von der Küche im Erdgeschoss gelangt man in den Terrassenbereich der Gebäuderückseite</li> <li>- Im hinteren Gebäudeteil ist die Küche erweitert worden</li> <li>- Im ausgebauten Dachgeschoss gehen die Räume ebenfalls alle vom Flur ab</li> <li>- Das Badezimmer im DG verfügt über einen Ausgang zum Balkon</li> <li>- Raum 1 hat zwei in die Wände integrierte Abstellflächen</li> <li>- Raum 3 hat ebenfalls einen Balkonausgang zur Gebäuderückseite (Fläche des Anbaus Küche). Dieser Raum hat ebenfalls einen kleinen integrierten Abstellraum.</li> <li>- Vom Dachgeschoss geht führt eine Holzterrasse in den Spitzboden</li> <li>- Raum 1 im Spitzboden ist mit der offenen Treppe ausgestattet, ebenso mit einer Luke in den Speicher</li> </ul>
Zustand / Eindruck	Noch guter Eindruck
Mängel/Schäden/ unterlassene Instandhaltung an der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweise sollten die Wandbeläge erneuert werden</li> <li>- Ebenso die Deckenbeläge</li> <li>- Bodenbeläge sind teilweise verbraucht und sollten erneuert werden</li> <li>- Die Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss sollte abgeschliffen und neu eingelassen werden</li> </ul>




	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laut Aussage der Mieterin sollte der Balkon zur Straßenseite (Badezimmer DG) nicht betreten werden da die Statik unsicher wäre.</li> <li>- Spannungsrisse gerade im Raum 1 DG erkennbar</li> </ul> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>Die Sachverständige sieht einen geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe von <b>20.000 €</b> als Wertminderung für gerechtfertigt an.</p> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>
--	---

	<b>Anbau</b>
Nutzung	Vermietung
Lage	Parkstraße 25 a * Wülfrath
Raumaufteilung	Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Flur (Eingangsbereich)</li> <li>➤ Badezimmer</li> <li>➤ Küche</li> <li>➤ Wohnzimmer</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Arbeitszimmer (zum Haupthaus gehörenden Raum)</li> </ul> <p>Ausgebautes Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Flur</li> <li>➤ Schlafzimmer</li> </ul>
Ausstattung EG	<p>Flur (Eingangsbereich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Bodenfliesen</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Badezimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Bodenfliesen</li> <li>- Wände mit Fliesenspiegel</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit großen Bodenfliesen</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Wohnzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Laminat belegt</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Arbeitszimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Fischgrätenparkett</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul>
Ausstattung DG	<p>Flur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Textil belegt</li> <li>- Wände verputzt und gestrichen</li> <li>- Decke verputzt und gestrichen</li> </ul> <p>Schlafzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden mit Textil belegt</li> <li>- Wände mit Holz verkleidet</li> <li>- Decke mit Holz verkleidet</li> </ul>

Sanitär	Das Badezimmer verfügt über ein WC, einem Waschbecken, einer Dusche sowie einer Handtuchheizung.
Türen	Alle Türen sind Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt
Grundriss-gestaltung/ Besonderheiten	<p>Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von dem Eingangsbereich gehen die Räume Badezimmer und Küche ab, sowie auch der Keller</li> <li>- Im Weiteren geht der Raum Wohnzimmer der Küche ab und der Raum Arbeitszimmer dem Wohnzimmer ab</li> <li>- Der Raum Arbeitszimmer ist laut Mieterin dem Haupthaus zugeordnet, befindet sich aber abgetrennt und nicht zugänglich vom Haupthaus zum Wohnen im Anbau</li> <li>- Von der Küche aus gelangt man über eine schmale Holztüre in das ausgebaute Dachgeschoss welches als Schlafzimmer genutzt wird</li> <li>- Die Treppe fungiert als Holztreppe in das DG</li> <li>- Das Wohnzimmer hat einen Ausgang zum Wintergarten</li> <li>- Im Erdgeschoss sind drei Fenster mit einem Tablet für elektrisches Rollos angebracht</li> </ul>
Zustand / Eindruck	guter Eindruck
Mängel/Schäden/ unterlassene Instandhaltung an der Wohnung	<p><b>Keine wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung im Anbau erkennbar.</b></p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>

## 5.5 Beurteilung des Objektes und der Lage

<p>Wohnlage allgemein</p>	<div data-bbox="555 392 1444 548"> <p><b>Wohnimmobilien Mikrolage</b> 42489 Wülfrath, Parkstr. 25</p>  </div> <div data-bbox="555 548 1444 660"> <p><b>MIKROLAGE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Wohnumfeldtypologie (Quartier)</td> <td>Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Typische Bebauung (Quartier)</td> <td>1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="555 660 1444 817"> <p><b>INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>nächste Autobahnanschlussstelle (km)</td> <td>Anschlussstelle Wülfrath (3 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster Bahnhof (km)</td> <td>Bahnhof Dornap Hahnenfurt (3,3 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster ICE-Bahnhof (km)</td> <td>Hauptbahnhof Solingen (13,4 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster Flughafen (km)</td> <td>Flughafen Düsseldorf International [DUS] (18,2 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster ÖPNV (km)</td> <td>Bushaltestelle Stadtmitte (0,2 km)</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="555 817 1444 1355"> <p><b>VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)</b></p>  <table border="1"> <tr><td>Arzt</td><td>(0,3 km)</td></tr> <tr><td>Supermarkt</td><td>(0,3 km)</td></tr> <tr><td>Krankenhaus</td><td>(5,7 km)</td></tr> <tr><td>Post</td><td>(0,2 km)</td></tr> <tr><td>REH Discounter</td><td>(0,2 km)</td></tr> <tr><td>REKZ</td><td>(5,5 km)</td></tr> <tr><td>Kindergarten</td><td>(0,3 km)</td></tr> <tr><td>Grundschule</td><td>(0,1 km)</td></tr> <tr><td>Realschule</td><td>(5,0 km)</td></tr> <tr><td>Hauptschule</td><td>(0,2 km)</td></tr> <tr><td>Gewerkschule</td><td>(6,1 km)</td></tr> <tr><td>Gymnasium</td><td>(0,8 km)</td></tr> <tr><td>Hochschule</td><td>(7,3 km)</td></tr> <tr><td>DB Bahnhof</td><td>(3,3 km)</td></tr> <tr><td>Flughafen</td><td>(18,2 km)</td></tr> <tr><td>DB Bahnhof ICE</td><td>(13,4 km)</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="555 1355 1444 1534"> <p><b>MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTLER)</b></p> <p>Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.</p>  </div>	Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser	Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt	nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wülfrath (3 km)	nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dornap Hahnenfurt (3,3 km)	nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Solingen (13,4 km)	nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (18,2 km)	nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stadtmitte (0,2 km)	Arzt	(0,3 km)	Supermarkt	(0,3 km)	Krankenhaus	(5,7 km)	Post	(0,2 km)	REH Discounter	(0,2 km)	REKZ	(5,5 km)	Kindergarten	(0,3 km)	Grundschule	(0,1 km)	Realschule	(5,0 km)	Hauptschule	(0,2 km)	Gewerkschule	(6,1 km)	Gymnasium	(0,8 km)	Hochschule	(7,3 km)	DB Bahnhof	(3,3 km)	Flughafen	(18,2 km)	DB Bahnhof ICE	(13,4 km)
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser																																														
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt																																														
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wülfrath (3 km)																																														
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dornap Hahnenfurt (3,3 km)																																														
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Solingen (13,4 km)																																														
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (18,2 km)																																														
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stadtmitte (0,2 km)																																														
Arzt	(0,3 km)																																														
Supermarkt	(0,3 km)																																														
Krankenhaus	(5,7 km)																																														
Post	(0,2 km)																																														
REH Discounter	(0,2 km)																																														
REKZ	(5,5 km)																																														
Kindergarten	(0,3 km)																																														
Grundschule	(0,1 km)																																														
Realschule	(5,0 km)																																														
Hauptschule	(0,2 km)																																														
Gewerkschule	(6,1 km)																																														
Gymnasium	(0,8 km)																																														
Hochschule	(7,3 km)																																														
DB Bahnhof	(3,3 km)																																														
Flughafen	(18,2 km)																																														
DB Bahnhof ICE	(13,4 km)																																														
<p>Zustand Gebäude</p>	<p>Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand</p>																																														
<p>Außenanlagen ( 83 BewG)</p>	<p>Außenanlagen sind vorhanden und befinden sich in einem guten Zustand. Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf ist hier nicht vorhanden.</p>																																														

	<p>Die Anlegung von Außenanlagen bei Grundstücken mit topografischen Unterschieden erfordert regelmäßig einen erhöhten Aufwand. Dies gilt auch für diesen Bewertungsfall.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bekieste Fläche vor dem Objekt (fungiert als Stellplätze und Zufahrt)</li> <li>➤ Einfriedungen mittels Maschendrahtzaun, Sichtschutz und Metallzaun</li> <li>➤ Bepflanzungen im Gartenbereich sowie auch als Einfriedung als Hecke im vorderen Flurstückbereich (60)</li> <li>➤ Zuwegung zum Haupthaus</li> <li>➤ Befestigungen im Gartenbereich, Bepflanzungen</li> <li>➤ Standplatz für die Mülltonnenanlage</li> </ul> <p>Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.</p> <p>Die Außenanlagen werden mit einem Wertansatz in Höhe von <b>5 %</b> im vorliegenden Gutachten sachverständig gewürdigt.</p>
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Noch gut
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	Sehr gut
Straßenanbindung	Sehr gut

## 6. Verkehrswertermittlung

### 6.1. Definition der Wertermittlungsverfahren

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

#### § 194 BauGB

„Der Verkehrswert wird durch

- den **Preis** bestimmt, der in dem
- **Zeitpunkt** auf den sich die Ermittlungen bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- **Rechtlichen Gegebenheiten** und
- **Tatsächlichen Eigenschaften**, der
- **Sonstigen Beschaffenheit** und der
- **Lage** des Grundstücks oder des
- **Sonstigen Gegenstandes** der Wertermittlung
- **Ohne Rücksicht** auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

- **das Vergleichswertverfahren**,
- **das Ertragswertverfahren** und
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauf fall am wahrscheinlichsten, zu erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktconforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig -wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

### **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV2021)**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentliche Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- Das allgemeine Ertragswertverfahren
- Das vereinfachte Ertragswertverfahren
- Das periodische Ertragswertverfahren

### **Sachwertwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 sowie 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV2021)**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem ermittelten Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## **Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021)**

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, ab dem 01.01.2022 anzuwenden.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## **6.2. Begründung der Verfahrenswahl**

---

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sind nach § 6 ImmoWertV2021 die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes (Ein- bis Zweifamilienhaus) wird das Sachwertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung.

## **6.3. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV2021)**

---

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist der Parkstraße ein Bodenrichtwert direkt zuordenbar. Folgende Werte werden laut Gutachterausschuss ausgewiesen:

### 6.3.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Gemeinde	Wülfrath
Postleitzahl	42489
Gemarkungsname	Wülfrath
Bodenrichtwertnummer	8023
Entwicklungszustand	Beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	35 m
Geschosszahl	I-II
Freies Feld	August-Thyssen-Straße

#### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Wülfrath.  
 Die gewählte Adresse ist: Parkstraße 25.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

## 6.3.2 Berechnung des Bodenwertes

### Flurstück 60

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>380 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.02.2026	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	380 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	×	535 m <sup>2</sup>	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	W	×	W	1,00	E5
Geschosse	II	×	II	1,00	E6
Tiefe	35 m	×	35 m	1,00	E7
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>380 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>380 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 535 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>203.300 €</b>	

## Flurstück 61

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>380 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.02.2026	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	380 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	351 m <sup>2</sup>	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	W	W	× 1,00	E5
Geschosse	II	II	× 1,00	E6
Tiefe	35 m	35 m	× 1,00	E7
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>380 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>380 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 351 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>133.380 €</b>	

## Flurstück 62

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>380 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.02.2026	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	380 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	959 m <sup>2</sup>	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	W	W	× 1,00	E5
Geschosse	II	II	× 1,00	E6
Tiefe	35 m	35 m	× 1,00	E7
Tatsächliche Nutzung		Gartenfläche	X 0,50	s. Erklärung Anpassung
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>190 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>190 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 959 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>182.210 €</b>	

## **Anpassung des Bodenrichtwertes des Flurstücks 62:**

Das Flurstück 62 ist derzeit als Gartenfläche genutzt und im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich hinter den bestehenden Wohnhäusern auf den Flurstücken 60 und 61.

### **Bewertung und Begründung:**

Der Bodenrichtwert für Bauland in dieser Lage beträgt 380 €/m<sup>2</sup>. Die Fläche des Flurstücks 62 beläuft sich auf 959 m<sup>2</sup>. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Garten und der Lage hinter bestehenden Bebauungen ergeben sich folgende Einschränkungen:

#### 1. Bebaubarkeit:

- Das Flurstück wird aktuell als Gartenfläche genutzt
- Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, nach § 34 BauGB ist die Zulässigkeit einer Bebauung von der Einfügung in die Nachbarschaft abhängig
- Die Lage hinter der bestehenden Bebauung auf den Flurstück 60 und 61 schränkt eine mögliche Bebauung zusätzlich ein (Abstandsflächen, Einfügung ins Ortsbild...)

#### 2. Erschließungsaufwand:

- Für eine bauliche Nutzung sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich (Wasser, Abwasser, Strom, Zufahrt)
- Diese Kosten reduzieren den marküblichen Verkehrswert

#### 3. Genehmigungsrisiko:

- Aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes besteht die Unsicherheit über die Genehmigungsfähigkeit eines Neubaus
- Käufer tragen bei Zwangsversteigerung ein zusätzliches Risiko, dass das Bauvorhaben nicht genehmigt wird.

Auf Basis der genannten Faktoten wird der Bodenrichtwert um **50 %** sachverständig gemindert.

### **Fazit:**

Das Flurstück 62 ist grundsätzlich bebaubar, jedoch rechtfertigen die eingeschränkte Bebaubarkeit, notwendige Erschließungsmaßnahmen, Genehmigungsunsicherheiten und das erhöhte Risiko bei einer Zwangsversteigerung eine sachverständige Wertminderung von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert.

### Aufstellung der Bodenwerte im einzelnen und insgesamt

<b>Flurstück</b>	<b>Bodenwert</b>
<b>60</b>	<b>203.300 €</b>
<b>61</b>	<b>133.380 €</b>
<b>62</b>	<b>182.210 €</b>
<b>Bodenwert aller Flurstücke insgesamt</b>	<b>518.890 €</b>

### 6.3.3 Einschätzung des Bodenwertes

Aus Sicht der Sachverständigen werden folgende Einschätzungen und Überlegungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück in der Bewertung zugrunde gelegt:

Für den gegenständlichen Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

Die planungsrechtliche Zuverlässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den einschlägigen Vorschriften des unbeplanten Innen- bzw. Außenbereichs gem. § 34 oder 35 BauGB, abhängig von der konkreten Lage und Einordnung des Grundstücks.

Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man davon ausgehen, dass das die Flurstücke 60 und 61 nicht weiter bebaut werden können.

Der Bodenrichtwert wurde für das Flurstück 62 wurde mit einem Satz von 50 % sachverständig angepasst. Siehe Begründung!

Grundlegend wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Bedingungen seinerzeit geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmten. Eine separate Überprüfung erfolgt innerhalb dieses Gutachtens nicht.

---

## 6.4. Sachverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV2021)

---

### 6.4.1 Erläuterungen zum Sachwertverfahren

---

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Aus der Summe der vorläufigen Sachwerte

- der baulichen Anlagen (im Sinne des §36 ImmoWertV21),
- der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (im Sinne des § 37 ImmoWertV21),
- und dem nach den §§ 40-43 zu ermittelten Bodenwert

ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Dieser vorläufig gebildete Sachwert ist

- an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (markangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen und
- ggf. unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu bilden,

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und einem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können durchschnittliche Herstellungskosten, Erfahrungssätze oder sachverständige Schätzungen zugrunde gelegt werden.

Bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen sind die zum Zeitpunkt des Stichtags gültigen wertrelevanten Angaben (z.B. Bodenrichtwert/Sachwertfaktor) anzuhalten.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen bzw. Gebäude wird aufgrund der Bauart, Bauweise und Ausstattung nach Erfahrungswerten ermittelt. Der Berechnung der BGF werden die Bauakte der Stadt Solingen und das örtliche Aufmaß zugrunde gelegt. Die Zahlenangaben werden gerundet. Der Preis je m<sup>2</sup> BGF wird dabei nach den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 und der Sachkunde der Sachverständigen ermittelt. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – sind in €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) der D'IN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der D'I 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Über durch die statistischen Ämter fortlaufend geführte Indexreihen wird der so gefundene Wert auf die Verhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (lineare Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Zusätzlich werden die Wertanteile der Außenanlagen und Nebengebäude bestimmt. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.


#### 6.4.2 Ermittlung der Werte

---

Berechnungsgrundlage	Normalherstellungskosten NHK 2010 Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile  Grundlage der Sachwertermittlung ist die Anwendung der Sachwertrichtlinie. Die hierzu erforderlichen Sachwertfaktoren sind demnach durch die zuständigen Gutachterausschüsse zu ermitteln.
----------------------	--

#### Haupthaus mit Anbau

Das Bewertungsobjekt kann gemäß NHK 2010 als TYP 1.01 (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus) eingestuft werden. Der ausgebaute Spitzboden wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt. Hinsichtlich der verschiedenen Baujahre ergeben das Hauptbaus sowie der Anbau eine **wirtschaftliche Einheit** und teilen sich das gleiche Schicksal. Es wird im vorliegenden Gutachten von einem Baujahr 1930 ausgegangen.




### Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand 16.10.2013

Objekt:	Parkstraße	Satz-Nr.:		Baujahr:	1939
Objektart:	Zweifamilienhaus	Aktenzeichen:			
		Sachbearbeiter/in:			
Bezieht das Objekt auf unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!		BGF Gebäudeteil 1:			
		BGF Gebäudeteil 2:			

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,4
Außenwände	0,5 x 23% x 655 + 0,5 x 23% x 725					159 l/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 725					109 l/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 835					92 l/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 835					92 l/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835					86 l/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 725 + 0,5 x 5% x 835					39 l/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 725 + 0,5 x 9% x 835					70 l/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 835					75 l/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 725 + 0,5 x 6% x 835					47 l/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>769 l/m<sup>2</sup> BGF</b>

Der ermittelte Kostenkennwert beträgt nach Wägungsanteilen berechnet für den Typ 1.01 **769 €/ BGF** aus.

Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 1.01 bereits 17 % für Baunebenkosten enthalten.

**Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 wurden am 10.07.2024 die Preisindizes auf ein neues Basisjahr umgestellt. Im Rahmen der Umstellung wurden alle Indizes ab Februar 2021 neu berechnet. Die alten Werte verlieren ihre Gültigkeit. Somit ist der Anpassungsfaktor mit einem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Umrechnungsfaktor ermittelt sich aus dem Index ALT durch den Index NEU und beträgt für Wohnen im Mittel 1,270.**

Im vorliegenden Fall (I. Quartal 2026) gilt ein Index am Wertermittlungsstichtag von 135,0 dieser ist mit dem Index für das Jahr 2010 (NHK) zu teilen und es ergibt sich ein Faktor von 1,498.

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2025	IV	135,0	137,3	136,1
	III	134,3	136,4	135,5
	II	133,6	135,6	134,7
	I	132,6	134,5	133,6

Dieser Faktor von 1,498 ist mit einem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Umrechnungsfaktor ermittelt sich aus dem Index ALT durch Index NEU und beträgt für Wohnen im Mittel 1,270.

**Somit ergibt sich folgender Preisindex für das Bewertungsobjekt:**

$$1,498 \times \text{Umrechnungsfaktor } 1,270 = \underline{1,902}$$

Somit ergibt sich für ein angepasster Kostenkennwert in Höhe von **1.463 €/m<sup>2</sup>** für die Wohnbebauung **Haupthaus mit Anbau**.

Berechnung des Herstellungswertes Haupthaus mit Anbau		
Bruttogrundfläche		451,20 m <sup>2</sup>
Angepasste Herstellungskosten gem. NHK 2010	x	1.463 €
<b>Herstellungswert insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>≈ 660.106 €</b>

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorie mit 17 % enthalten.

### 6.4.3 Wertminderung wegen Alters

Für das Baujahr 1930 liegt eine Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV in Höhe von 80 Jahren vor. Das Bewertungsgebäude hat ein Gebäudealter von 96 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund der getätigten Modernisierungsmaßnahmen interpoliert und im vorliegenden Gutachten mit noch 24 Jahren angenommen.

Objekt		Satz-Nr.		Kommentar
Parkstraße		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	2	
Wärmedämmung der Außenwände		4		
Modernisierung von Bädern		2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2		
Summe		20	5	

*Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.  
Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.*

Modernisierungsgrad	Punkte
nicht modernisiert	0 - 1
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
überwiegend modernisiert	11 - 17
umfassend modernisiert	18 - 20

**Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres**

Vorgabe	Stichtag	nur das Jahr!	2026
	Baujahr		1930
	tatsächliches Alter		96 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		67 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		24 Jahre
	lineare Alterswertminderung		70 %

Es wird vorausgesetzt, dass auch zukünftig werterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

#### 6.4.4 Berechnung des Zeitwertes Haupthaus mit Anbau

Berechnung des Zeitwertes		
Alterswertminderung (lin.)		70 %
Herstellungswert		660.106 €
Alterswertminderung 70%	-	462.074 €
<b>Zeitwert des Bewertungsobjektes</b>	<b>=</b>	<b>198.032 €</b>

#### 6.4.5 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung

##### Am Gebäude:

Die Sachverständige sieht einen geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe eines Abschlages von **3 %** bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als gerechtfertigt. Am Bewertungsobjekt wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung sichtbare Rissbildungen am Gebäude festgestellt. Eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich der Schadensursachen, der statischen Relevanz sowie des konkreten Instandsetzungsaufwandes war nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtauftrages und konnte durch die Sachverständige im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt werden.

##### In den Wohneinheiten:

Die Sachverständige sieht einen geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe von **20.000 €** als Wertminderung für gerechtfertigt an.

Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

#### 6.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWerV2021)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder

Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die relevanten Merkmale des Grundstücks bei der Berechnung des Bodenwerts bereits angepasst. Der Objektzustand wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens weitestgehend berücksichtigt wie z.B. das Gebäudealter, Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung etc..

Als besonderes objektspezifisches Merkmal wird der Ausbauzustand im Spitzboden des Haupthauses und somit der damit verbundene Nutzwert dieser Tatsachen berücksichtigt. Hier sieht die Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von **5 %** für die Nutzung dieser Räume als gerechtfertigt und übernimmt dies bei den Berechnungen in den einzelnen Verfahren.

Die im Weiteren ausgewiesenen Werte verstehen sich als geschätzte Zeitwerte:

Garage	5.000 €
Wintergarten	15.000 €
Glashaus im Garten	500 €
Insgesamt geschätzte Zeitwerte:	20.500 €

Energetischer Zustand laut Energieausweis	- 5%
Abschlag Wertansatz unvorhergesehener Kosten (Mängel/Schäden)	- 3%

Erläuterung zur Garage:

Die Garage wird mit einem geschätzten Zeitwert angenommen.

Erläuterung zum Wintergarten:

Der Wintergarten wurde im Jahr 2020 von der Mieterin auf eigene Kosten erstellt. Aus diesem Grunde wird der Wintergarten für die Transparenz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem geschätzten Zeitwert mit einbezogen.

Erläuterung zum Glashaus im Garten:

Dieser kann laut Mieterin nicht abgebaut werden, da er relativ instabil ist und zum Eigentum gehört. Das Glashaus befindet sich in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung und wird mit einem geschätzten Zeitwert berechnet.

Erläuterungen zum energetischen Zustand:

Dieser wurde auf S. 17 des vorliegenden Gutachtens hinreichend beschrieben und mit einem Abschlag von 5 % gewürdigt.

Erläuterung zum Abschlag unvorhergesehener Kosten zur Beseitigung der Rissbildungen:

Die Sachverständige sieht einen Abschlag in Höhe von 3 % als gerechtfertigt. Hier geht es um das Risiko der Statik sowie der Beseitigung der Rissbildungen, denn diese können niedrige sowie auch hohe Kosten verursachen. Hierfür muss ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden bei Bedarf einer genauen und fachlich fundierter Ausweisung des Wertes zur Beseitigung hinzugezogen werden.

#### 6.4.7 Berechnung des Sachwertes (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021)

**Bewertungsstichtag 18.02.2026**

Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

<b>Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)</b>		
<b>Einfamilienhaus mit Anbau</b>		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	<b>Typ 1.01</b>	
BGF in m <sup>2</sup>		451,20 m <sup>2</sup>
Baujahr		ca. 1930
Herstellungswert pro m <sup>2</sup>	<b>x</b>	1.463 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungswert der wirtschaftlichen Einheit inkl. Baunebenkosten</b>	<b>=</b>	<b>660.106 €</b>
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		24 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	<b>x</b>	70 %
	<b>-</b>	462.074 €
<b>Zeitwert des Gebäudes</b>	<b>=</b>	<b>198.032 €</b>
Außenanlagen	5 %	9.902 €
<b>Wert der baulichen Anlagen gesamt</b>	<b>=</b>	<b>207.934 €</b>
Bodenwert <b>Flurstück 60 und 61</b> (der Bodenwert wird von den Flurstücken 60 und 61 genommen, da sich hierauf die Bebauung befindet)	<b>+</b>	336.680 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>544.614 €</b>
Objektspezifischer Sachwertfaktor laut GMB 2026 des Kreises Mettmann	0,98	10.892 €
<b>korrigierter Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>533.722 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+5 % (Ausbau Spitzboden) - 5% (energetischer Zustand)	+ 26.686 €  - 26.686 €

	+ - 3% (Risikoabschlag)	+ 20.500 € - 16.012 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	20.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>518.210 €</b>
<b>Bodenwert Flurstück 62</b>	<b>+</b>	<b>182.210 €</b>
<b>Endgültiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>700.420 €</b>

## 6.5 Ertragswertverfahren

Als zweites Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (Ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, als marktkonform zu bezeichnen ist. Entsprechend der Literatur ist in solchen Regionen das Ertragswertverfahren dem Vergleichswertverfahren gleichzustellen, da dort in den letzten Jahren die Verkaufsabschlüsse vorzugsweise unter Renditegesichtspunkten getätigt worden sind.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten der Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann ausgeführt.

Dieser weist eine Spanne für das Bewertungsobjekt Haupthaus und Anbau in mittlerer Wohnlage einen Grundwert von 5,08 – 6,20 €/m<sup>2</sup> aus.

### 6.5.1 Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer marktüblich erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

Aufgrund der vorhandenen Situation und der damit verbundenen Wohnfläche wird das Bewertungsobjekt mit einer Basis-Nettomiete in Höhe von **6,20 €/m<sup>2</sup>** für alle zwei Wohneinheiten angesetzt.

Aufgrund der fehlenden m<sup>2</sup>angaben der Wohneinheiten wird das Bewertungsobjekt als eins zusammengefasst und mit 175 m<sup>2</sup> für die Berechnungen angesetzt.

Laut Mietrichtwert-Tabelle sind dem Objekt Zuschläge auf die Basis-Nettomiete bezüglich des Gebäudetyps zu tätigen. Hier nimmt die Sachverständige einen Aufschlag von 10 % für die

Berechnungen an. Im Weiteren wird dem Anbau noch ein Aufschlag von 10 % bezüglich der Wohnfläche getätigt.

Somit ergibt sich eine angepasst Netto-Kaltmiete in Höhe von 7,44 €/m<sup>2</sup> für das gesamte Bewertungsobjekt.

### 6.5.2 Ermittlung des Jahresrohertrages (§ 31 ImmoWertV2021)

<b>Berechnung des Jahresrohertrages des Gebäudeensembles</b>			
Wohnfläche			175 m <sup>2</sup>
Basis-Nettomiete	X		7,44 €/m <sup>2</sup>
Monatliche Nettomiete	=		1.302 € €
	X		12 Monate
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>≈ 15.624 €</b>

### 6.5.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) Stichtagsbezogen

Am 14.11.2025 hat das statistische Bundesamt den Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 bekannt gegeben. Der Oktoberwert des monatlich veröffentlichten Index spielt im Rahmen der Immobilienbewertung eine wichtige Rolle:

Die Bewirtschaftungskosten, genau genommen die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten bei Wohnnutzungen, unterliegen einer jährlichen Anpassung. Die Vorgabe dazu befindet sich in der ImmoWertV2021 Anlage 3 Nr. III.

Maßgeblich ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vom Oktober des Vorjahres (2024) zum Oktober des aktuellen Jahres (2025). Das statistische Bundesamt hat in diesem Zeitraum eine Steigerung um + 2,33 % ermittelt.

Dadurch ergeben sich folgende neue Wertansätze für Wertermittlungen mit einem Stichtag ab 01.01.2026:

**Verwaltungskosten:**

- jährliche je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH 367,00 €
- jährliche je Eigentumswohnung 439,00 €
- jährliche je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 48,00 €

**Instandhaltungskosten:**

- jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 14,40 €
- jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 108,00 €

<b>Berechnung Bewirtschaftungskosten des Gebäudeensembles</b>		
		<b>Jährlich</b>
Verwaltungskosten	wohnen	367 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m <sup>2</sup>	2.520 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>		<b>2.887 €</b>

#### **6.5.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftungskosten voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie 2010 im Sachwert ermittelt und für das Ertragswertverfahren mit **24 Jahren** für das Bewertungsobjekt übernommen.

#### **6.5.5 Ermittlung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes (§§ 21 und 33 ImmoWertV2021)**

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und

genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **1,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände des Gebäudes bei Ortsbesichtigung für das Ertragswertverfahren zum Bewertungsstichtag in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

#### **6.5.6 Bodenwertverzinsung** (§ 28 ImmoWertV2021)

Die Ermittlung der Bodenwertverzinsung und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

<b>Ermittlung der Bodenwertverzinsung (Flurstücke 60,61)</b>		
Bodenwert		336.680 €
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
<b>Bodenertrag</b>		<b>≈ 5.050 €</b>

#### **6.5.7 Barwertfaktor** (§ 34 ImmoWertV2021)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist zu ermitteln. Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist ebenfalls zu ermitteln.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von **1,5 %** und einer Restnutzungsdauer von **24 Jahren** mit **20,03** angegeben.

## 6.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWerV2021)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die relevanten Merkmale des Grundstücks bei der Berechnung des Bodenwerts bereits angepasst. Der Objektzustand wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens weitestgehend berücksichtigt wie z.B. das Gebäudealter, Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung etc..

Als besonderes objektspezifisches Merkmal wird der Ausbauzustand im Spitzboden des Haupthauses und somit der damit verbundene Nutzwert dieser Tatsachen berücksichtigt. Hier sieht die Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von **5 %** für die Nutzung dieser Räume als gerechtfertigt und übernimmt dies bei den Berechnungen in den einzelnen Verfahren.

Die im Weiteren ausgewiesenen Werte verstehen sich als geschätzte Zeitwerte:

Garage	5.000 €
Wintergarten	15.000 €
Glashaus im Garten	500 €
Insgesamt geschätzte Zeitwerte:	20.500 €
Energetischer Zustand laut Energieausweis	- 5%
Abschlag Wertansatz unvorhergesehener Kosten (Mängel/Schäden)	- 3%

Erläuterung zur Garage:

Die Garage wird mit einem geschätzten Zeitwert angenommen.

Erläuterung zum Wintergarten:

Der Wintergarten wurde im Jahr 2020 von der Mieterin auf eigene Kosten erstellt. Aus diesem Grunde wird der Wintergarten für die Transparenz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem geschätzten Zeitwert mit einbezogen.

Erläuterung zum Glashaus im Garten:

Dieser kann laut Mieterin nicht abgebaut werden, da er relativ instabil ist und zum Eigentum gehört. Das Glashaus befindet sich in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung und wird mit einem geschätzten Zeitwert berechnet.

Erläuterungen zum energetischen Zustand:

Dieser wurde auf S. 17 des vorliegenden Gutachtens hinreichend beschrieben und mit einem Abschlag von 5 % gewürdigt.

Erläuterung zum Abschlag unvorhergesehener Kosten zur Beseitigung der Rissbildungen:

Die Sachverständige sieht einen Abschlag in Höhe von 3 % als gerechtfertigt. Hier geht es um das Risiko der Statik sowie der Beseitigung der Rissbildungen, denn diese können niedrige sowie auch hohe Kosten verursachen. Hierfür muss ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden bei Bedarf einer genauen und fachlich fundierter Ausweisung des Wertes zur Beseitigung hinzugezogen werden.

## **6.5.9 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung**

Im Sachwertverfahren hinreichend beschrieben.

### 6.5.10 Berechnung des Ertragswertes (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)

**Bewertungsstichtag 18.02.2026**

Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

<b>Ertragswertverfahren</b> (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)		
<b>Einfamilienhaus mit Anbau</b>		
Jahresrohertrag		15.624 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.887 €
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>=</b>	<b>12.737 €</b>
Bodenwertverzinsung	-	5.050 €
<b>Ertrag</b>	<b>=</b>	<b>7.687 €</b>
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
Restnutzungsdauer		24 Jahre
Barwertfaktor	x	20,03
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>153.971 €</b>
Bodenwert	+	336.680 €
<b>Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>490.651 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+5 % (Ausbau Spitzboden) - 5% (energetischer Zustand)	+ 24.533 €  - 24.533 €
	+ -3%	+20.500 € -14.720 €
Außenanlagen	5 %	24.533 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	20.000 €
<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>500.964 €</b>
<b>Bodenwert Flurstück 62</b>	<b>+</b>	<b>182.210 €</b>
<b>Endgültiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>683.174 €</b>

## 7. Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV2021)

In den vorangegangenen Recherchen und Ausführungen der Sachverständigen wurden alle wertrelevanten Themen angesprochen, erläutert und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Wirkungen eingeschätzt.

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Ein- bis Zweifamilienhaus in offener Bauweise in der Parkstraße 25 in Remscheid.

Die Flurstücke 60 und 61 bilden gemeinsam eine wirtschaftliche Einheit und sind funktional dem Gebäudegrundstück zugeordnet. Sie werden daher in der Wertermittlung als Bestandteil der wirtschaftlichen Einheit berücksichtigt, jedoch auch einzeln ausgewiesen (Bodenwerte).

Das dahinterliegende Flurstück 62 wird als Gartenfläche genutzt und steht ebenfalls in einem funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung der Hauptgrundstücke. Aufgrund dieser tatsächlichen Nutzung und der räumlichen Zuordnung ist auch diese Fläche der wirtschaftlichen Einheit zuzurechnen.

Somit werden die Flurstücke 60, 61 sowie die dahinterliegende Gartenfläche (Flurstück 62) im Rahmen der Wertermittlung gemeinsam betrachtet, jedoch einzeln ausgewiesen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten wird festgestellt, dass die Flurstück 60 und 61 mit baulichen Anlagen bebaut sind und somit als bebaute Grundstücksflächen einzuordnen sind. Die Bebauung erstreckt sich hier über beide Flurstücke.

Das Flurstück 62 ist nach Grundbuchangaben sowie nach den Angaben des Liegenschaftskatasters als Gebäude- und Freifläche geführt. Eine Bebauung ist aktuell nicht vorhanden. Nach der gegenwärtigen Nutzung und Beschaffenheit der Fläche handelt es sich faktisch um eine Gartenfläche.

Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzung als Gartenfläche sowie der eingeschränkten eigenständigen baulichen Nutzbarkeit wurde durch die Sachverständige für das Flurstück 62 lediglich 50 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes angesetzt.

Das Bewertungsgrundstück ist ausschließlich über die Parkstraße zu erreichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Straße vorhanden. Auf dem Flurstück 61 befindet sich eine Garage. Diese wurde bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem geschätzten Zeitwert gewürdigt.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und im vorliegenden Gutachten unter den Unterpunkten genau beschrieben sowie in beiden Verfahren berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über Außenanlagen und diese werden im vorliegenden Gutachten mit 5 % in beiden Verfahren berücksichtigt.

Bei Ortsbesichtigung waren wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung augenscheinlich erkennbar.

Der Sachverständigen lag ein Altgutachten vor und orientiert sich teilweise auftragsgemäß an diesem bezüglich der Wohnfläche, Erschließung, etc..

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet der Wohnbauflächen in offener Bauweise in mittlerer Wohnlage.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.  
Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

### **Hinweis zur bergbaulichen Auskunft:**

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg eine bergbauliche Auskunft angefragt. Nach Auskunft der Behörde ist für die Bearbeitung der Anfrage mit einer Bearbeitungszeit von etwa sechs Wochen zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lag die entsprechende Auskunft daher noch nicht vor. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird nach Eingang dem Gutachten nachgereicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Sachverständige davon aus, dass nicht mit bergbaubedingten Schäden zu rechnen ist. Sollte die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen oder ein entsprechendes Schadenspotenzial ergeben, wird das vorliegende Gutachten entsprechend überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

### **Erläuterung des Verkehrswerts:**

Im Rahmen der Wertermittlung wurden das Sachwertverfahren sowie das Ertragswertverfahren angewendet. Der nach dem Sachwert ermittelte Wert beträgt 700.420 €, während sich nach dem Ertragswertverfahren ein Wert von 683.174 € ergibt. Die Differenz zwischen beiden Verfahren beläuft sich somit auf 17.246 €.

Die Abweichung ist dadurch begründet, dass das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie dem Bodenwert basiert und damit in erster Linie die Substanz des Bewertungsobjekts abbildet. Das Ertragswertverfahren hingegen orientiert sich an den nachhaltig erzielbaren Erträgen sowie den marktüblichen Renditeerwartungen.

Die festgestellte Differenz bewegt sich in einem üblichen und nachvollziehbaren Rahmen und ist vor dem Hintergrund der unterschiedlichen methodischen Ansätze beider Verfahren plausibel.

Unter Berücksichtigung der Objektart sowie der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet, da dieses Verfahren den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts im vorliegenden Fall sachgerecht widerspiegelt.

Parkstraße 25 * 42489 Wülfrath Einfamilienhaus mit Anbau Wohnfläche 175 m <sup>2</sup>		
	pro m <sup>2</sup> (gerundet)	gesamt * (gerundet)
<b>Ertragswert</b> (alle Flurstücke als wirtschaftliche Einheit mit Bebauung)	<b>3.904 €</b>	<b>683.174 €</b>
<b>Sachwert</b> (alle Flurstücke als wirtschaftliche Einheit mit Bebauung)	<b>4.002 €</b>	<b>700.420 €</b>
<b>Bodenwert Flurstück 60</b>	ohne Bebauung	<b>203.300 €</b>
<b>Bodenwert Flurstück 61</b>	ohne Bebauung	<b>133.380 €</b>
<b>Verkehrswert Flurstück 62</b>		<b>182.210 €</b>
<b>Verkehrswert insgesamt</b>		<b>700.000 €</b>

### In Worten: siebenhunderttausend

Seitens der Sachverständigen wird vorausgesetzt, dass die den Unterlagen entnommenen Angaben bzw. zur Verfügung gestellten Informationen bzgl. der Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten in wesentlichen übereinstimmen.  
Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 63 Seiten einseitig beschrieben, 66 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 5-fach ausgefertigt:

- 4 Exemplar für den Auftraggeber
- 1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

-----  
**Langenfeld, den 10.03.2026**

Jennifer Staltmayer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Abkürzungen:**

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NRW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
WR	=	reines Wohngebiet
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WB	=	besonders Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
BMZ	=	Baumassenzahl
KG	=	Kellergeschoss
UG	=	Untergeschoss
SOU	=	Souterrain
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
BGF	=	Brutto-Grundfläche
BRI	=	Brutto-Rauminhalt
NF	=	Nutzfläche
WF	=	Wohnfläche