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 Hochdahl
186,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Hochdahl, Flur 38, Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche, Brechtstraße 6, groß 506 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum

Verkehrswert insgesamt **322.000 €**

Auftraggeber:	Amtsgericht Mettmann -5a- Zwangsversteigerung Gartenstraße 7 40822 Mettmann
Aktenzeichen:	5a K 37/25
Bewertungsstichtag:	03.03.2026

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	8
3.	Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung	10
3.1	Beschreibung der Region/Lage/Verkehrsanbindung	10
3.2	Grundstücksbeschreibung	12
4.	Rechtliche Gegebenheiten	15
4.1	Rechtliche Gegebenheiten am Flurstück	15
5.	Beschreibung des Gebäudes	28
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	28
5.2	Beschreibung des Gebäudes	29
5.3	Bauliche Maße	22
5.3.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	22
5.4	Beschreibung der Ausstattung	24
5.5	Beurteilung	27
6.	Verkehrswertermittlung	29
6.1	Definition der Wertermittlungsverfahren	29
6.2	Begründung der Verfahrenswahl	31
6.3	Ermittlung des Bodenwertes	31
6.3.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	32
6.3.2	Berechnung des Bodenwertes	33
6.3.3	Einschätzung des Bodenwertes	34
6.4	Vergleichswertverfahren	35
6.4.1	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	36
6.4.2	Vergleichswertanalyse	36
6.5	Ertragswertverfahren	41
6.5.1	Mietpreisrecherche	41
6.5.2	Ermittlung des Jahresrohertrages	42
6.5.3	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	42
6.5.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	43
6.5.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	43
6.5.6	Bodenwertverzinsung	44
6.5.7	Barwertfaktor	45
6.5.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
6.5.9	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	46
6.5.10	Berechnung des Ertragswertes	47
7.	Verkehrswerteinschätzung	48

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Flurkarte
Anlage 2	Wohnlagenauskunft
Anlage 3	Auskunft Altlasten
Anlage 4	Auskunft Baulasten
Anlage 5	Energieausweis
Anlage 6	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 7	Teilungserklärung
Anlage 8	Erschließungsbescheinigung
Anlage 9	Zeichnungen

Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
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

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Mettmann -5a- Zwangsversteigerung 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	Brechtstraße 6 40699 Erkrath
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Hochdahl 186,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hochdahl, Flur 38, Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche, Brechtstraße 6, groß 506 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke zur Aufhebung der Gemeinschaft an den Wohnungseigentum in der Gemarkung Hochdahl. 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	**Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?** Laut Aussage der an der Besichtigung teilnehmenden Person kein Gewerbebetrieb in der zu bewertenden Wohneinheit vorhanden

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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?
Keine Eintragungen vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Ist das Bewertungsobjekt vermietet?
Die Bewertungswohnung wird momentan von einem Miteigentümer eigengenutzt.

Sind Altlasten vorhanden?
Laut Auskunft des Kreises Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, keine Altlasten vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt und im Weiteren im entsprechenden Unterpunkt genau erläutert.

Ist ein Denkmalschutz vorhanden?
Laut Denkmalliste der Stadt Erkrath kein Denkmalschutz vorhanden.

Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauten vorhanden?
Keine vorhanden

Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden?
Laut Grundbuchauszug keine Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?
Ja, stimmt 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

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	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 30.01.2026
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	03.03.2026
Ortsbesichtigung	**03.03.2026** Teilnehmer: Frau Jennifer Staltmayer, Sachverständige XXX Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung die Bewertungswohnung und das Kellerabteil besichtigen. **Eine Veröffentlichung der Fotodokumentation wurde vom Eigentümer untersagt.**
Hinweis zur Gutachtenerstellung	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.). Im vorliegenden Bewertungsfall konnte die Bewertungswohnung samt Kellerabteil vollständig besichtigt werden. Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches mit den Hausnummern 6 versehen ist. Laut Klingelanlage und Teilungserklärung befinden sich insgesamt sieben Einheiten im Wohnhaus. Die Bewertungswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links gelegen. Der Bewertungswohnung wurde ehemals die Garage Nr. 2 zugewiesen. Jedoch wurde die Garage im Jahr 2012 an eine andere Wohneinheit verkauft und ist somit nicht Bestandteil dieser Bewertung.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	Das Bewertungsflurstück weist eine nahezu rechteckige Grundstücksform auf. Der Sachverständigen wurden von der der Hausverwaltung die Teilungserklärung sowie auch der Energieausweis zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des Baujahres, der Wohnungsgröße sowie Informationen zu getätigten Sanierungen am Wohnhaus wurde die Hausverwaltung ebenfalls hinzugezogen. Laut Energieausweis wurde das Bewertungsobjekt im Jahr 1969 erstellt mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Nach Durchsicht der Teilungserklärung dürfen die Sondereigentumseinheiten 5 und 6 gewerblich genutzt werden. Diese Einheiten befinden sich laut den beigefügten Zeichnungen der Teilungserklärung im Erdgeschoss. Zum einen handelt es sich um eine Familienhilfe (Sondereigentum Nr. 6) und zum anderen um eine Pizzeria (Sondereigentum Nr. 5). Die Bewertungswohnung verfügt laut Ortsbesichtigung über geringfügige wertrelevanten Mängel/Schäden/Instandhaltungsstau und wird im vorliegenden Gutachten im entsprechenden Unterpunkt genau erläutert. Insgesamt verfügt das Gebäudeensemble über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem 2. Obergeschoss sowie einem Flachdach. 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 Wohnbaufläche, in geschlossener Bauweise und einer guten Wohnlage. Der Sachverständigen liegt **ein Energieausweis** bei Gutachtenerstellung vor und bindet diesen mit ein.

Gewerbe	Im Erdgeschoss des Wohnhauses vorhanden
Zur Verfügung stehende Unterlagen	• Bodenrichtwertauskunft • Flurkarte • Grundstücksmarktbericht • Energieausweis • Altlastenauskunft • Baulastenauskunft • Grundbuchauszug • Mietspiegel

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	• Teilungserklärung • Erschließungsbescheinigung
Nutzung	Die Bewertungswohnung wird momentan von einem Miteigentümer eigengenutzt.
WEG-Verwaltung	xxx

2. Grundbuchdaten

Die Sachverständige orientiert sich an dem ihr zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 17.12.2025 auftragsgemäß.

2.1 Grundbuchdaten (Bewertungswohnung)

Amtsgericht	Mettmann		
Grundbuch von	Hochdahl		
Blatt	8932		
Flur	38		
Flurstück	172		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	172	Gebäude- und Freifläche, Brechtstraße 6	506 m²
	Laufende Nummer 1 186,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 8931 bis Blatt 8936) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 31. Juli 1991/16. Dezember 1992 Bezug genommen. Eingetragen am 17. Februar 1993. Zu 1 Der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert. Die bisher hier zugeordnete Garage Nr. 5 ist durch Abtrennung nach Blatt 12358		

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	übertragen. Nunmehr ist der Miteigentumsanteil auch durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (Blatt 12358) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Bezug: Bewilligung vom 16.11.2012 (UR-Nr. 1661/2012, Notar Dr. Reinhard Busse, Mettmann). Eingetragen am 29.11.2012. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 0546 hierher übertragen am 17. Februar 1993. 1/1.000 Miteigentumsanteil nach Blatt 12358 übertragen; der restliche Anteil beträgt somit 186,13/1.000. Eingetragen am 29.11.2012.
Abteilung I	xxx
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Laufende Nummer 10/1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5a K 37/25). Eingetragen am 17.12.2025.
Abteilung III Hypotheken, Grund-schulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

3. Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung

- Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Erkrath, Wikipedia, Google. Maps

3.1 Beschreibung der Region/Lagebeschreibung/Verkehrsanbindung

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
Stadt	Erkrath
Ortsteil	Hochdahl
Einwohner	45.607 (Stand 01.01.2024)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	Erkrath ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Mettmann. Die Stadt liegt direkt östlich von der Landeshauptstadt Düsseldorf und befindet sich im Übergangsbereich zwischen Niederrheinischem Tiefland und Niederbergischem Land, den Bergischen Heideterrassen. Erkrath liegt an den westlichen Ausläufern des Niederbergischen Hügelgebietes in der Niederrheinischen Bucht. Durch die räumliche Aufteilung in drei große Stadtteile hat Erkrath eine öffentliche Bibliothek mit zwei Standorten, im Kaiserhof in Alt-Erkrath und im Bürgerhaus in Hochdahl sowie einen automatisierten Bücherschrank in Unterfeldhaus. Die Stadtbücherei Erkrath bietet insgesamt 66.000 Medien an Unterhaltungsliteratur, Sachbüchern, aktuellen Zeitschriften und Spielen, ob gedruckt, digital oder audiovisuell. Mit der BIBNET-Onleihe, BIBNET-Press und anderen Online-Portalen haben Leser der Stadtbücherei rund um die Uhr Zugang zu Medien und Informationen. Die ebenfalls doppelt bestehenden Hallenbäder aus den 1970er Jahren wurden mittlerweile geschlossen und abgerissen. Stattdessen wurde im Jahre 2006 mit dem Neanderbad ein weit größeres Bad als die Vorgängereinrichtungen eröffnet, das sich verkehrsgünstig zwischen den Stadtteilen befindet. Das Neanderbad bietet ein Acht-Bahn-Sportbecken, eine Rutsche, ein Solebecken und Außenanlagen an. Weitere öffentliche Einrichtungen sind die Stadthalle Erkrath und das Bürgerhaus Hochdahl, das bei der Eröffnung 1981 als eines der modernsten und futuristischsten Bürgerzentren Nordrhein-Westfalens galt.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

In Erkrath gibt es alle allgemeinbildenden Schulformen mit Ausnahme der Gesamtschule. Schüler aus Unterfeldhaus und dem Düsseldorfer Unterbach besuchen zumeist die weiterführenden Schulen in Erkrath. In Erkrath gibt es ein Gymnasium und eine Realschule; in Hochdahl sind Gymnasium, Realschule und Hauptschule in einem Schulzentrum vereint. Ebenso befindet sich in Erkrath eine Schule für Lernbehinderte, in Hochdahl ein Internat. Seitens der Stadt werden eine Volkshochschule und eine Jugendmusikschule angeboten. Zudem verfügt Erkrath über neun Grundschulen, hiervon drei in Erkrath, fünf in Hochdahl und eine Unterfeldhaus.

Erkrath grenzt an die Städte Hilden, Haan und Mettmann, die sich alle im Kreis Mettmann befinden, sowie im Westen an die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf. Es ist die fünftgrößte Stadt des Kreises.

Folgende S-Bahnhöfe liegen auf dem Stadtgebiet Erkraths: Erkrath, Hochdahl und Hochdahl-Millrath. Diese werden alle von den Linien S 8 und S 68 bedient. Der S-Bahnhof Erkrath Nord liegt nördlich oberhalb der Stadt und wird, wie der unmittelbar jenseits der Stadtgrenze gelegene S-Bahnhof Neanderthal, von der Linie S 28 angefahren.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich süd-westlich von Erkrath gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertendes Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich kaum aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

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

- Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben
- Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen
- Erkrath ca. 7 km
- Hilden ca. 6 km
- Velbert ca. 26 km
- Solingen ca. 14 km
- Wuppertal ca. 20 km
- Leverkusen ca. 15 km
- Langenfeld ca. 25 km
- Remscheid ca. 25 km
- Düsseldorf ca. 17 km

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	• Sana Klinikum Remscheid ca. 6 km • A 3 ca. 3 km • A 46 ca. 2 km • Flughafen Düsseldorf ca. 52 km • Flughafen Köln ca. 49 km • Bahnhof Remscheid ca. 4 km Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)

3.2. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Das Grundstück Brechtstraße 6 ist über die Brechtstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bei der Brechtstraße handelt es sich um eine ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße mit Anschluss an das umliegende Wohnstraßennetz sowie an übergeordnete Sammelstraßen, wodurch eine ausreichende Anbindung für den Individualverkehr gewährleistet ist. Die Straße ist endgültig hergestellt und verfügt typischerweise über eine befestigte Fahrbahn sowie begleitende Nebenanlagen. Die verkehrsrechtlich geregelte Wegeführung für den Fußgängerverkehr ist durch vorhandene Gehwege bzw. ausreichend dimensionierte Seitenräume sichergestellt. Dadurch ist eine sichere fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers sowie zu nahegelegenen Einrichtungen gegeben. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Haltestellen im näheren Umfeld ermöglichen den Zugang zum Busverkehr mit Anschluss an weiterführende Verkehrsknotenpunkte, sodass auch eine Einbindung in das regionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Die gepflasterte Brechtstraße endet in einer Sackgasse und liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich. **Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung hinsichtlich Fahrverkehr, Fußgängerverkehr und öffentlichem Personennahverkehr als gesichert und den Anforderungen entsprechend ausgebaut zu bewerten.**

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Erschließung des Grundstücks	• Wasseranschluss • Stromanschluss • Abwasseranschluss Laut Bescheinigung der Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün liegt das Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die endgültig hergestellt ist. Rückständige Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch fallen für die Erschließungsanlage nicht an. Straßenausbaubeiträge fallen gem. § 8 KAG NRW des Gesetzes zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW vom 28.02.2024 mit Gültigkeit zum 01.01.2024 nicht an. Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die aktuelle oder künftige bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen. **Die Bescheinigung liegt dem Gutachten in Anlage bei.**
Parkmöglichkeiten	Entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell im weiteren Bereich der Brechtstraße möglich. Gegenüber dem Objekt befindet sich ein großer Parkplatz. Auf dem Flurstück befinden sich Garagen. Eine Garage ist der Bewertungswohnung **nicht** zugewiesen.
Baugrund	In der vorliegenden Bewertung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Art der Bebauung	geschlossene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 172 gebildet und hat eine nahezu rechteckige Form. Die Topografie ist eben.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	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.
Nachbarschafts-Bebauung	• Wohnhäuser in der gleichen Ausführung als Mehrfamilienhäuser im nahen Umfeld vorhanden, teilweise mit Gewerbe • Gegenüber dem Objekt befindet sich ein großer Parkplatz • Im Erdgeschoss des Bewertungsobjektes befindet sich ein Lokal • In direkter Nachbarschaft befindet sich die Heilig-Geist-Kirche • Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Brechtstraße. Das Flurstück kann ausschließlich hiervon befahren werden und endet in einer Sackgasse.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	➢ **Keine** wertrelevanten Außenanlagen und sonstigen Anlagen vorhanden Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Rechtliche Gegebenheiten am Flurstück

Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Remscheid – Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege – wird bescheinigt, dass dem Bewertungsflurstück keine Baulast eingetragen ist.
Altlasten	Laut Auskunft des Kreises Mettmann – untere Bodenschutzbehörde – ist das Bewertungsflurstück zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädliche Bodenbelastungen vor. Die Auskunft vom 26.03.2026 liegt dem Gutachten in Anlage bei.
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)	Das Flurstück unterliegt laut dem Geoportal der Stadt Erkrath keinem Bebauungsplan. Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnen und Mischnutzung" dargestellt.
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste der Stadt Erkrath kein Denkmalschutz vorhanden
Energieausweis	Energieausweis bei Gutachtenerstellung vorhanden. Der Energieausweis wird dem Gutachten in Anlage beigefügt. Hinweise bezüglich „Energieausweis" 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. Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	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 Nah-/Fernwärme. Die im Energieausweis ausgewiesenen Kennwerte für das Objekt sind als energetisch unterdurchschnittlich einzuordnen. Der **Endenergieverbrauch des Gebäudes** beträgt 145,59 kWh/(m²·a) und beschreibt die tatsächlich am Gebäude eingesetzte Energiemenge für Heizung, Warmwasser und ggf. weitere Anlagen. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt moderner Wohngebäude und deutet auf einen erhöhten Energiebedarf hin. Der **Primärenergiekennwert** von 189,27 kWh/(m²·a) berücksichtigt zusätzlich die vorgelagerten Energieverluste (z. B. bei Gewinnung, Umwandlung und Transport der Energieträger) und fällt entsprechend höher aus. Auch dieser Wert spricht für eine energetisch eher schwache Gebäudequalität. Die ausgewiesenen **Treibhausgasemissionen** von 43,68 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a) sind vergleichsweise hoch und deuten auf eine emissionsintensive Energieversorgung, etwa durch fossile Energieträger, hin. Insgesamt ist das Gebäude damit energetisch im unteren Bereich einzuordnen (typischerweise etwa Effizienzklasse E bis F, abhängig von der konkreten Klassengrenze des Ausweises). Es besteht ein erkennbares Modernisierungspotenzial, insbesondere hinsichtlich Wärmedämmung und Anlagentechnik, um Energieverbrauch und Emissionen nachhaltig zu reduzieren.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	Laut Energieausweis werden für das Bewertungsobjekt verschiedene Modernisierungsmaßnahmen empfohlen, die sowohl einzeln als auch im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung umgesetzt werden können. Im Bereich der Anlagentechnik wird die **Installation einer Solarthermieanlage** zur solaren Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie gegebenenfalls auch der Heizungsanlage empfohlen. Dadurch kann der Einsatz fossiler Energieträger reduziert und der Primärenergiebedarf nachhaltig gesenkt werden. Hinsichtlich der Gebäudehülle wird eine **Verbesserung der Wärmedämmung der Außenwände** angeraten, wobei Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr vorgesehen werden sollten, um den heutigen energetischen Anforderungen näherzukommen. Ergänzend wird die **Dämmung der Kellerdecke** mit einer Dämmstärke von mindestens 12 cm empfohlen, um Wärmeverluste über unbeheizte Bereiche zu minimieren. Weiterhin wird der **Austausch der Fenster** bzw. die energetische Verbesserung der Verglasung mit einem maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten (Uw-Wert) von 1,3 W/(m²·K) vorgeschlagen. Dies trägt wesentlich zur Reduzierung von Transmissionswärmeverlusten sowie zur Verbesserung des thermischen Komforts bei. Die genannten Maßnahmen sind grundsätzlich sowohl als Einzelmaßnahmen realisierbar als auch im Rahmen einer koordinierten Gesamtmodernisierung sinnvoll, wobei letztere in der Regel zu einer deutlich höheren Energieeinsparung und einer besseren Abstimmung der Bauteile und Anlagentechnik führt. **Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in beiden Verfahren wertmindert berücksichtigt.**

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

5.2. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 7 Einheiten. Einheit Nr. 5 und 6 befinden sich im Erdgeschoss und unterliegen einer gewerblichen Nutzung. Die restlichen Einheiten unterliegen der Wohnnutzung.
Baujahr	1969 laut Energieausweis

Aufteilung/Belegung	Die Bewertungswohnung befindet sich im 1. OG links
Konstruktion	- Massivbau
Fundament	- Vermutlich Beton
Geschosse	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss
Dach	- Flachdach
Fassade	- Erdgeschoss: Putz und Anstrich - Obergeschosse: mit Schieferplatten belegt
Fenster	- Kunststofffenster mit Isoverglasung
Treppen	- Massiv, belegt mit Kunststein in die Geschosse
Haustüren	- Alu mit Glasausschnitten
Installationen	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Nah-/Fernwärme
Modernisierung gesamt	Laut Hausverwaltung im Rahmen der Instandhaltung

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung **am Gebäude**	Bei Ortsbesichtigung konnte die Sachverständige feststellen, dass die Fassade des Wohnhauses in den Obergeschossen leicht verbraucht ist. Laut Aussage der Hausverwaltung sind **keine** weiteren Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung am Gebäude vorhanden. Die Fassade der Obergeschosse des Gebäudes zeigt einen **leichten Gebrauchsspurencharakter**, erkennbar durch geringfügige Verschmutzungen und minimale Witterungseinflüsse. Eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit, Dichtigkeit oder Funktionalität der Außenwandkonstruktion ist nicht feststellbar. Aufgrund des lediglich oberflächlichen Erscheinungsbildes und fehlender funktionaler Defizite **liegen keine wertrelevanten Mängel oder Schäden vor**, die eine Abwertung des Gebäudes im Rahmen der Verkehrswertermittlung rechtfertigen würden. Die Fassade ist damit aus bauphysikalischer und gestalterischer Sicht als intakt und marktüblich einzustufen. 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. 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. Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches mit der Hausnummer 6 versehen ist.
Es befindet sich in einer Häuserzeile und ist mit insgesamt 7 Einheiten ausgestattet. Zwei Einheiten befinden sich im Erdgeschoss, welche als Gewerbeeinheiten fungieren. Zum einen ist dies eine Pizzeria und zum anderen eine Familienhilfe.
In den darüber liegenden Geschossen befinden sich die restlichen 5 Einheiten, welche ausschließlich als Wohneinheiten fungieren.

Die Bewertungswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links gelegen.

Das Gebäudeensemble verfügt über ein Flachdach.

Insgesamt ist das Gebäudeensemble mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem 2. Obergeschoss versehen.

Der Bewertungswohnung Nr. 2 wurde ehemals eine Garage zugewiesen. Diese wurde verkauft und befindet sich somit nicht mehr im Eigentum und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bewertung.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 2 mit einem 186,13/1.000 Miteigentumsanteil.

Die Topografie des Flurstücks ist eben. Das Flurstück kann ausschließlich von der Brechtstraße befahren und begangen werden und endet im Weiteren in einer Sackgasse.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen.

Die Gewerbeeinheit Pizzeria im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang im Gebäude und kann auch nur von hier aus begangen werden.
Die sich über der Pizzeria befindliche Terrasse ist der Bewertungswohnung Nr. 2 zugeteilt.

Laut Aussage der Hausverwaltung ist die Wohnung mit insgesamt 120 m² ausgestattet, ob hier die Terrasse zu ½ mit einberechnet wurde, konnte die Sachverständige aufgrund des Nichtvorhandenseins in den Zeichnungen nicht erkennen. Nach Berechnung der einzelnen Flächen geht die Sachverständige davon aus, dass die Terrasse nicht in die Wohnfläche mit einberechnet wurde. Aufgrund dessen sieht die Sachverständige einen Aufschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen für die Terrasse als hinreichend an.

Am Hauseingang der Hausnummer 6 befindet sich die Klingel- und Briefkastenanlage.
Durch den Hauseingang gehend gelangt man in einen Hausflur, von welchem die Geschosse abgehen.

Die Planzeichnungen stimmen laut Ortsbesichtigung nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten und Nutzung überein.
Durch die Wohnungstüre gehend, gelangt man in einem Flur von diesem geht ein weiterer kleiner Flur ab und führt dort zu einem Badezimmer sowie zu einem Kinderzimmer. Im Weiteren gelangt man von dem Eingangsflur (welcher mit Diele und Garderobe zusammengelegt wurde) in den

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Essbereich. Dieser wird momentan als Ausgang zur Terrasse ausgewiesen sowie als Abstellfläche für Sportgeräte genutzt. Von hier geht das Kinderzimmer ab, welches im Plan als Geselle 3 ausgewiesen wurde. Von diesem Raum Sportgeräte geht es im Weiteren in die Küche.
Im Weiteren gelangt man in den Wohnraum, der wiederrum zur Loggia führt. Von der Diele zum kleinen Flur geht ein weiterer Raum Kind ab.

Die Bewertungswohnung ist mit einem leichten Instandhaltungsstau ausgestattet, welcher bei den Mängel/Schäden/fehlender Instandhaltungsstau berücksichtigt und genau erläutert wurde.

Die Mülltonnenanlage des Gebäudeensemble befindet sich im Zugangsbereich zum Hauseingang.

Das Bewertungsobjekt liegt der Brechtstraße südlich an.

Das Hausgeld der Bewertungswohnung beträgt laut Hausverwaltung monatlich 600,00 € monatlich.

5.3 Bauliche Maße

Der Sachverständigen lagen bei Gutachtenerstellung Planzeichnungen mit Bemaßungen vor. Auf Nachfrage wurde ihr mitgeteilt, dass keine vorhanden seien. Aufgrund dessen orientiert sich die Sachverständige hinsichtlich der Bruttogrundfläche an dem TIM ONLINE Portal.

Hinsichtlich der Wohnfläche übernimmt die Sachverständige die Aussage der Hausverwaltung mit 120 m². Hierin ist vermutlich die Loggia zu ½ beinhaltet, die Terrasse wird bei den vorliegenden Berechnungen mit einem Aufschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

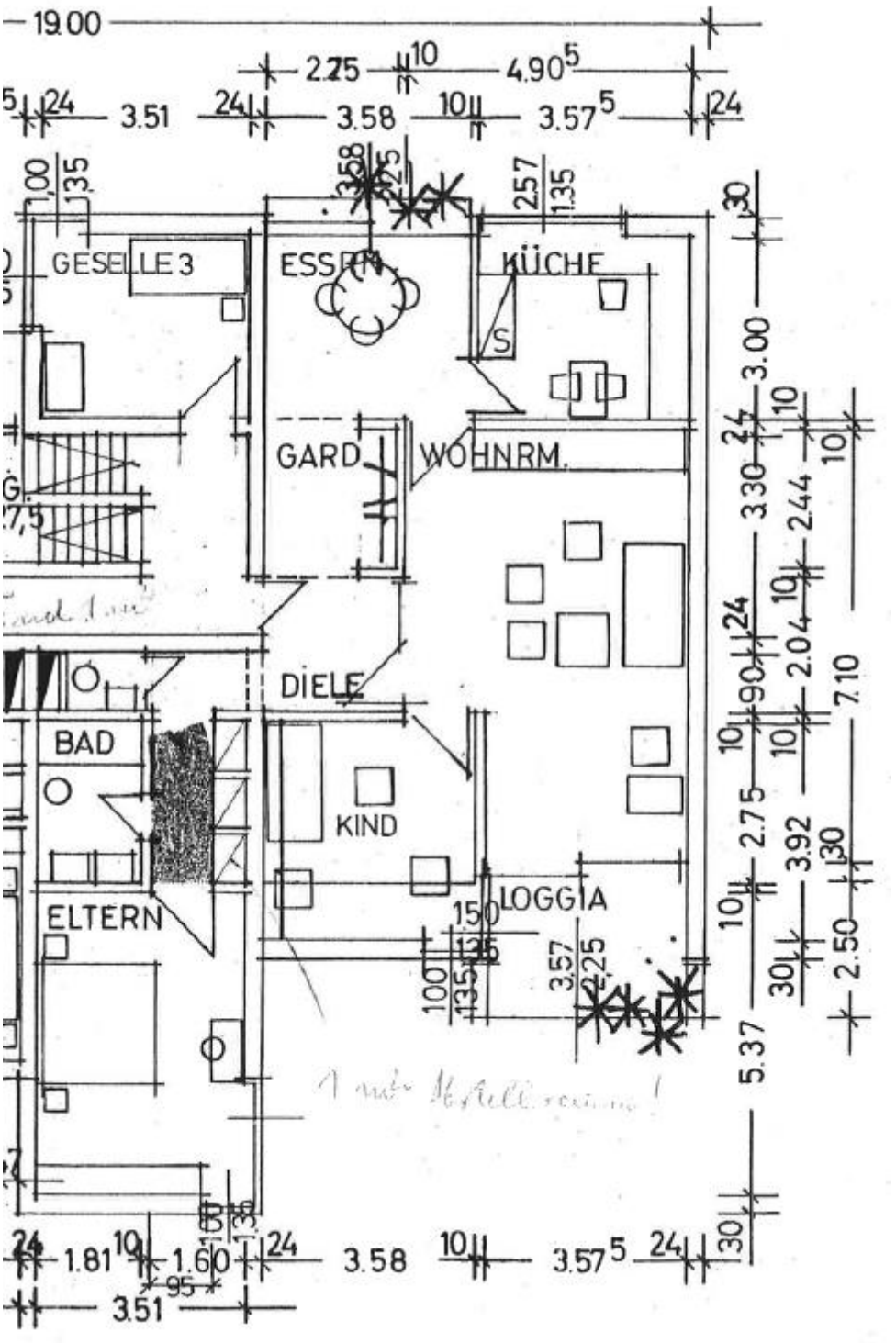
Die Berechnungen unterliegen keinem absoluten Genauigkeitsanspruch, jedoch für die Wertermittlung aussagefähig und ausreichend.

5.3.1 Berechnung der Wohnfläche

Bewertungswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss links gelegen		
Tatsächliche Nutzung	**Laut Planzeichnungen**	
Zimmer	**Geselle 3**	**10,53 m²**
Durchgangszimmer zu Terrasse	**Essen**	**10,74 m²**
Küche	**Küche**	**10,71 m²**
Diele/Garderobe	**Zusammengelegt**	**10,08 m²**
Flur		**4,40 m²**
Badezimmer		**4,98 m²**
Kinderzimmer	**Elternzimmer**	**18,85 m²**
Zimmer	**Kinderzimmer**	**14,03 m²**
Wohnen		**31,77 m²**

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Loggia	**Zu ½**	**4,46 m²**
Wohnfläche gesamt		**≈ 120,00 m²**



Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

5.4 Beschreibung der Ausstattung

Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Räume.

	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzung	Eigennutzung durch den Miteigentümer
Lage	Brechtstraße 6 * Erkrath **Bewertungswohnung Nr. 2** im 1. Obergeschoss links gelegen nebst Kellerraum
Raumaufteilung	➢ Zimmer ➢ Durchgangszimmer zur Terrasse ➢ Küche ➢ Diele/Garderobe ➢ Flur ➢ Badezimmer ➢ Kinderzimmer ➢ Zimmer ➢ Wohnen
Ausstattung	Zimmer - Boden mit Textil - Wände mit Tapete - Decke mit Tapete Durchgangszimmer zur Terrasse - Boden mit Laminat - Wände mit Tapete - Decke mit Tapete Küche - Boden mit Bodenfliesen belegt - Wände mit Tapete - Decke mit Tapete Diele Garderobe - Boden mit Laminat - Wände mit Tapete - Decke mit Holz verkleidet und eingelassene Lampen

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	Flur - Boden mit Laminat - Wände mit Tapete - Decke mit Holz verkleidet und eingelassene Lampen Badezimmer - Boden mit Bodenfliesen - Wände wandhoch gefliest - Decke mit Holz verkleidet und eingelassene Lampen Kinderzimmer - Boden mit Textil belegt - Wände mit Tapete - Decke mit Tapete Zimmer - Boden mit Textil belegt - Wände mit Tapete - Decke mit Tapete Wohnen - Boden mit Laminat - Wände mit Tapete - Decke mit Tapete
Sanitär	Das Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne, einem WC, einem Waschbecken und einer Dusche.
Türen	Alle Türen sind einfache Röhrenspantüren in weiß

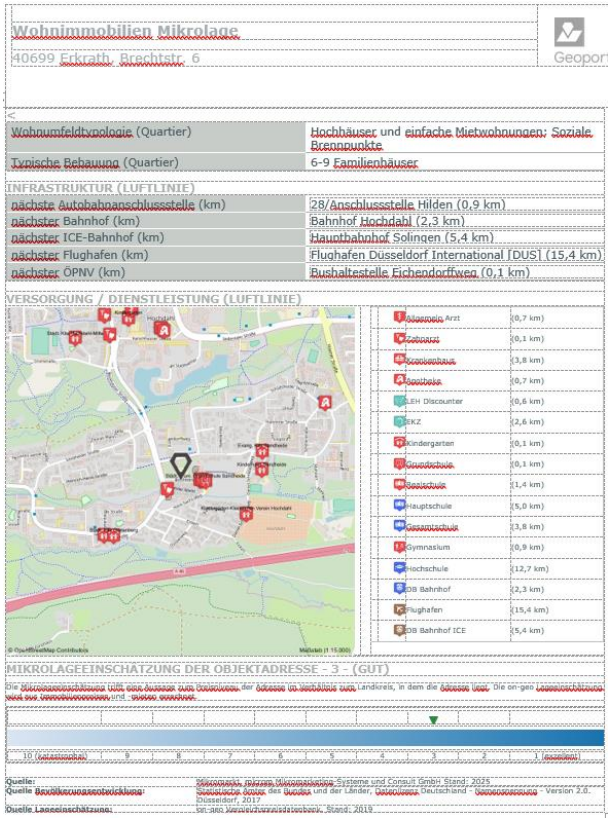
Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Grundriss-gestaltung/ Besonderheiten	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Der Bewertungswohnung wurde eine Terrassenfläche zugeteilt, welche nicht in die Wohnfläche mit einbezogen wurde. Aufgrund dessen sieht die Sachverständige eine Würdigung der Terrassenfläche bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als hinreichend an. Die wie in den Plänen ausgewiesenen Räume Garderobe und Diele wurden zusammengelegt. Vom Zimmer (Kinderzimmer in den Plänen) ist ein Ausgang zur Loggia. Das Durchgangszimmer führt zur Terrasse. Alle Fenster sind aus Kunststoff mit Isoverglasung. Einbauschränke in Flur und in Diele vorhanden.
Zustand / Eindruck	guter Eindruck
Mängel/Schäden/ unterlassene Instandhaltung an der Wohnung	- Im Badezimmer ist im Duschbereich Schimmelbildung in den Fugen erkennbar - Ebenso im Badezimmer ist im Bereich der Dusche die Wandabschlussleiste verbogen, vermutlich von der Feuchtigkeit. - Rissbildungen im Badewannenbereich erkennbar - Zum Teil Verfärbungen an den Wänden erkennbar - Im Kinderzimmer sind zwei Fenster schwer zu öffnen - Zum Teil sind die Wandabschlussleisten am Boden verbraucht - Im Badezimmer ist im Waschbeckenbereich eine entfernte oder beschädigte Verkleidung unter dem Waschbecken sichtbar. Die Rohrinstallation ist offengelegt. 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. Die Sachverständige sieht einen geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe von **5.000 €** als Wertminderung für gerechtfertigt an.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	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. Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

5.5 Beurteilung des Objektes und der Lage

Wohnlage allgemein	 Das Bewertungsobjekt befindet sich in **guter** Wohnlage.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Zustand Gebäude	Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem noch guten Zustand
Außenanlagen (83 BewG)	**Keine** wertrelevanten Außenanlagen vorhanden Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	gut
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	Sehr gut

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

- 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 marktkonforme 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 wir 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.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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 (Eigentumswohnung) wird das Vergleichswertverfahren 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.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist der Brechtstraße 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	Erkrath
Postleitzahl	40699
Gemarkungsname	Hochdahl
Gemarkungsnummer	6069
Bodenrichtwert	**480 €/m²**
Entwicklungszustand	Baureifes Land, beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Freies Feld	Mörikeweg

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

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

Die gewählte Adresse ist: Brechtstraße 6.

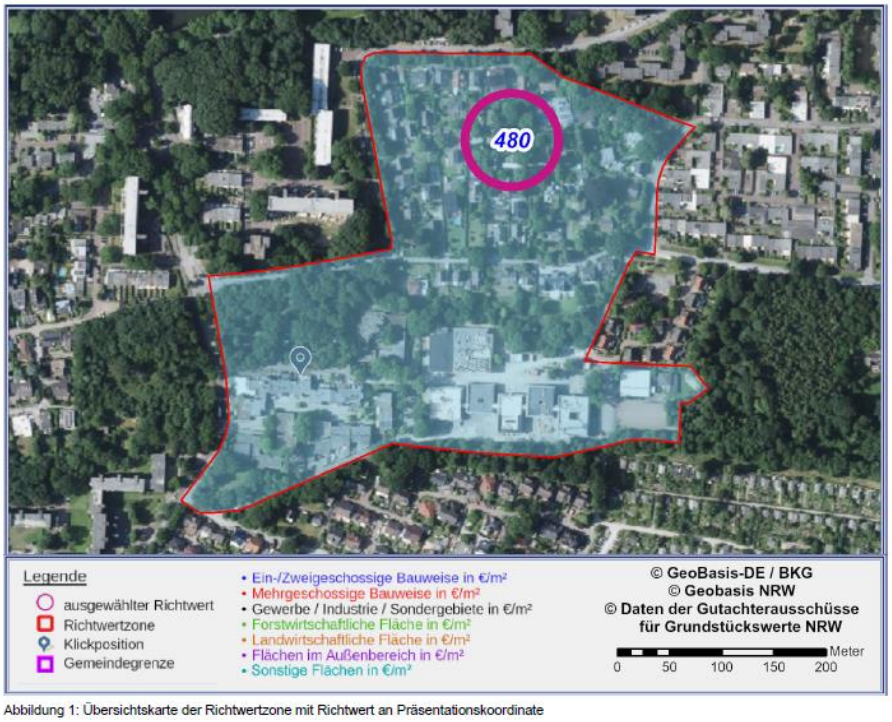


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

6.3.2 Berechnung des Bodenwertes

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**480 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.03.2026	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	480 €/m²	
Fläche (m²)	--	506 m²	--		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	×	1,00	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**480 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**480 €/m²**	
Fläche	×	506 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**242.880 €**	
Miteigentumsanteile		**186,13/1.000**	
Anteiliger Bodenwert der Bewertungswohnung Nr. 2		**= 45.207 €**	

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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 Flurstück nicht weiter bebaut werden kann.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Anpassungen übernommen.

Für das Bewertungsjahr 2026 stand der Sachverständigen bei Boris NRW der neu erschienenen Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 zur Verfügung und orientiert sich an diesen.

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.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

6.4. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück (oder anderweitigem Bewertungsgegenstand, wie z.B. Wohneigentum) hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner den Wert beeinflussender Merkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bewertung im Vergleichswertverfahren beruht auf statistischen Berechnungen. Die Grundlage dazu bilden vergleichbare Grundstücke, Gebäude, Wohnungen usw., deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurden. Der Vergleichswert kann direkt zum Verkehrswert führen. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

Eine unmittelbare Anwendung von Vergleichspreisen setzt somit voraus, dass die wertbildenden Faktoren umfänglich und in differenzierter Art sowie resultierend aus einem zeitnahen Verkaufspreis zur Verfügung stehen. In der Praxis kann nur selten eine solche Gegebenheit vorgefunden und somit ein unmittelbarer Vergleich hergestellt werden. Gängiger ist die Methode, dass die durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellten Immobilienrichtwerte in Bezug zum Bewertungsgegenstand ausgewertet und betrachtet werden.

Für Wohn- und Teileigentum werden die Vergleichswerte zunächst pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise verschafft auch bei Kauf und Verkauf und Verkauf eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an eine Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in einen regelmäßig der unternehmerische Gewinn enthalten ist, welcher im Wiederverkauf nicht mehr zu Tragen kommen kann.

Begriffserläuterung:
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).
Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Der Verkehrswert wird deshalb bei Eigentumswohnungen vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

6.4.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA des Kreises Mettmann 2026

Preisniveau **Erkrath**

Baujahr	Wfl	N	Ø Wfl	Ø Lage*	Mittel	Median	Min	Max
	m²		m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
bis 1949	≤ 50	1	50	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	**1**	**50**	**4**				
1950-1974	≤ 50	10	40	5	2.260	2.190	1.710	3.030
Weiterverkauf /	51 - 80	46	67	4	2.060	2.020	530	3.470
Umwandlung	> 80	35	93	5	2.280	2.250	1.580	3.090
	insg.	**91**	**74**	**5**	**2.170**	**2.120**	**530**	**3.470**

Die in den Tabellen aufgeführten Werte spiegeln lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wider. Zur Wertermittlung eines Einzelobjektes sind sie nur bedingt geeignet. Aufgrund dessen orientiert sich die Sachverständige an dem ausgewiesenen Immobilienrichtwert des Boris NRW Portals.

6.4.2. Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand (Wohneigentum)

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Wohnhauses wird mit ca. 1969 angenommen.

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Es wird unterschieden nach Anzahl der in die Mittelwertbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss des Kreises Mettmann im Weiteren Immobilienrichtwerte für Wohneigentum zur Verfügung.
Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein lagetypisches „Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV.
Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit in den wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen. Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden durch den Gutachterausschuss Remscheid zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen fortgeschrieben. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter 4 Jahren in der jeweiligen Lage.

Für die Straße Brechtstraße in Erkrath wurde ein Immobilienrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 laut Boris NRW ausgewiesen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2026

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

Die gewählte Adresse ist: Brechtstraße 6.

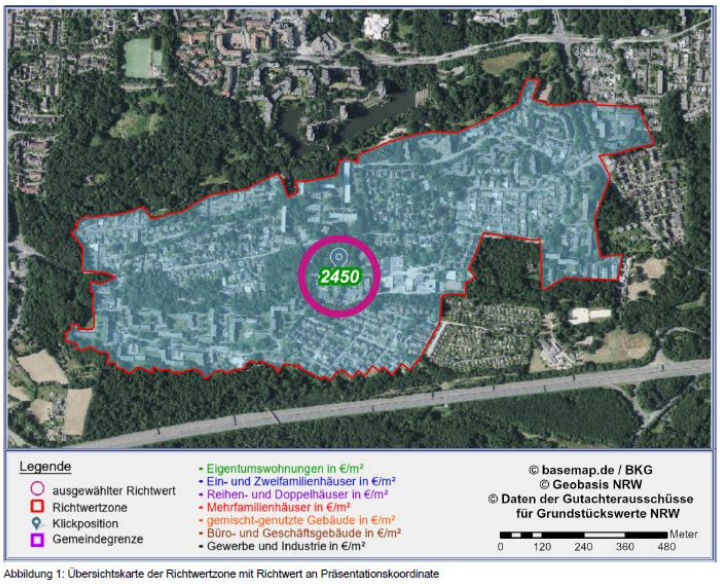


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkrath
Gemarkungsname	Hochdahl
Immobilienrichtwertnummer	61012
Immobilienrichtwert	2450 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1970
Wohnfläche	41-80 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-65
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung und wird innerhalb der Richtwertzone dargestellt. Abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig angepasst werden.

Die Wohnung wird zunächst bezüglich der regelmäßigen Anforderungen eingeordnet. Danach werden die sachverständigen Anpassungen für die Abweichungen vorgenommen.

Der Immobilienrichtwert des Boris NRW Portals (amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt) weist einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.450 €/m² für Eigentumswohnungen aus. Hieran orientiert sich die Sachverständige im vorliegenden Gutachten.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 24 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt Umrechnungskoeffizienten verwendet werden, die dem NRW-Portals zu erlesen sind. Hieran orientiert sich die Sachverständige bei Ihren Berechnungen.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	2.450 €/m²		
Gemeinde	Erkrath	Erkrath	
Name	Brechtstraße	Brechtstraße	
Immobilienrichtwertnummer	61012		
Stichtag des IRW	01.01.2026		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Beschreibende Merkmale			
Baujahr	1970	1969	1,00
Wohnfläche	41-80 m²	120 m²	1,05
Ausstattungsklasse	Mittel	Mittel	1,00
Geschosslage	1	1	1,00
Anzahl der Einheiten Geb.	13-65	7	1,05
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	Unvermietet	Eigennutzung	1,00
			≈ 1,10
Immobilienpreisberechnung		2.450 €/m² x 1,10 = 2.695 €/m²	
Wohnfläche des zu bewertenden Wohneigentums		120 m²	
Vergleichswert		**323.400 €**	
Berücksichtigung der BoG´s sowie der Mängel/Schäden fehlenden Instandhaltung **gem. Ertragswertverfahren**		- 5.000 € + 10.100 € - 2% (6.468 €)	
Endgültiger Vergleichswert		**322.032 €**	

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Hinweis Terrasse:

Die vorhandene Terrasse mit einer Fläche von **ca. 15 m²** wird **nicht** in der anrechenbaren Wohnfläche berücksichtigt. Aufgrund ihrer guten Lage und Nutzbarkeit stellt sie jedoch ein **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** dar, das im Rahmen der Wertermittlung wertmäßig zu berücksichtigen ist.

Zur Quantifizierung dieses Zuschlags wird die Terrassenfläche mit einem marktüblichen Anrechnungsfaktor von **25 %** angesetzt, woraus sich eine fiktiv anrechenbare Fläche von **3,75 m² ergibt**. Diese wird mit dem im Rahmen der Bewertung angesetzten, objektspezifisch angepassten Immobilienrichtwert in Höhe von **2.695 €/m²** multipliziert.
Hieraus resultiert ein Zuschlag in Höhe von ca. **10.100 €,** der im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht wird und der werterhöhenden Wirkung der Terrasse unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse angemessen Rechnung trägt.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes.

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

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.

Die Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann sind bei der Berechnung des Rohertrages hinzugezogen. Die Tabellenwerte sind Grundlage für die Berechnung der Netto-Mieten bei Überlassung leeren Wohnraums einschließlich alle Kosten außer den Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um Netto-Kaltmieten in Euro pro m² Wohnfläche.

Für das Baujahr 1969 in guter Wohnlage ergibt sich eine Grundwertspanne von 7,13 – 8,71 €/m², der Mittelwert beträgt **7,92 €/m².** Die Sachverständige orientiert sich aufgrund der Wohnlage und des Zustandes der Wohnung samt Gebäude am oberen Wert der Spanne.

Die Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u.ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Hier werden Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete getätigt.

<u>Zu- und Abschläge für das Bewertungsobjekt</u>

keine

Aufgrund der Anpassungen an der Mietrichtwert-Tabelle in Verbindung mit der vorhandenen Situation wird das Bewertungsobjekt mit einer Basis-Nettomiete in Höhe von **8,71 €/m²** angesetzt.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

6.5.2 Ermittlung des Jahresrohertrages (§ 31 ImmoWertV2021)

Berechnung des Jahresrohertrages		
Wohnfläche		120 m²
Basis-Nettomiete	X	8,71 €/m²
Monatliche Nettomiete	=	1.045 €
	X	12 Monate
Jahresrohertrag		**≈ 12.542 €**

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 veröffentlichen 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 €**

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Berechnung Bewirtschaftungskosten Wohnung		
		Jährlich
Verwaltungskosten	wohnen	439 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m²	1.728 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		**2.167 €**

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 Wertermittlungsobjekts wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag verlängern oder verkürzen.

Entsprechend der Bauart und Bauweise des Bewertungsobjektes kann grundsätzlich von einer 80- jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden.
Das Objekt wurde um 1969 erstellt:

regelmäßige Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Bewertungszeitpunkt	2026
Baujahr:	1969
Gebäudealter:	57 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Für das Baujahr 1969 ergibt sich ein Gebäudealter von 57 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von **23 Jahren**.

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 berücksichtigen sind.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Mettmann 2026

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Bereich Wohnungseigentum aus Kauffällen des Berichtsjahres 2025. Hierbei wurden ausschließlich Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950 einbezogen. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Gebäudeart	N	Mittelwert und Standardabweichung						
		LZ	Kennzahlen					
			Wfl	Kaufpreis	Miete	BWK	mod. RND	GND
		%	m²	Euro/m²	Euro/m²	%	Jahre	Jahre
selbstgenutztes Wohneigentum	73	**2,2**	80	2.739	9,3	20	42	80
		0,8	22	832	1,3	3	13	0
vermietetes Wohneigentum	46	**2,5**	68	2.372	9,1	22	42	80
		0,8	15	565	1,3	3	11	0

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **2 %** 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.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung		
Anteiliger Bodenwert		45.207 €
Liegenschaftszinssatz		2 %
Bodenertrag		**≈ 904 €**

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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 **2 %** und einer Restnutzungsdauer von **23 Jahren** mit **18,29** 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 Grundstückmerkmale, 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..

Die ausgewiesenen Werte verstehen sich als geschätzte Zeitwerte:

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Energetischer Zustand laut Energieausweis,	- 2 %
Terrasse	+ 10.100 €

Erläuterungen zum energetischen Zustand:
Dieser wurde auf S. 16 des vorliegenden Gutachtens hinreichend beschrieben und mit einem Abschlag von 2 % gewürdigt.
Erläuterung zur Terrasse:
Diese wurde auf S. 40 hinreichend beschrieben und mit einem daraus resultierenden Wertansatz berücksichtigt.

6.5.9 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung

- Im Badezimmer ist im Duschbereich Schimmelbildung in den Fugen erkennbar
- Ebenso im Badezimmer ist im Bereich der Dusche die Wandabschlussleiste verbogen, vermutlich von der Feuchtigkeit.
- Rissbildungen im Badewannenbereich erkennbar
- Zum Teil Verfärbungen an den Wänden erkennbar
- Im Kinderzimmer sind zwei Fenster schwer zu öffnen
- Zum Teil sind die Wandabschlussleisten am Boden verbraucht
- Im Badezimmer ist im Waschbeckenbereich eine entfernte oder beschädigte Verkleidung unter dem Waschbecken sichtbar. Die Rohrinstallation ist offengelegt.

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.

Die Sachverständige sieht einen **geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden** Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe von **5.000 €** 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.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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

Bewertungsstichtag 03.03.2026
Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)		
Eigentumswohnung Nr. 2		
Jahresrohertrag		12.542 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.167 €
Jahresreinertrag	**=**	**10.375 €**
Bodenwertverzinsung	-	904 €
Ertrag	**=**	**9.471 €**
Liegenschaftszinssatz		2 %
Restnutzungsdauer		23 Jahre
Barwertfaktor	x	18,29
Vorläufiger Ertragswert	**=**	**173.225 €**
Anteiliger Bodenwert	+	45.207 €
Vorläufiger Ertragswert	**=**	**218.432 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-2 % (energetischer Zustand) +	- 4.369 € +10.100 €
Außenanlagen		
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	5.000 €
Marktanpassung (bedingt durch die gute Wohnlage und den verkehrsberuhigten Bereich)	1,25	54.608 €
Ertragswert	**=**	**273.771 €**

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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 die Eigentumswohnung Nr. 2 im Haus Brechtstraße 6 in Erkrath.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses.
Insgesamt ist die Wohnanlage mit 2 sich im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeeinheiten und 5 sich in den weiteren Geschossen befindliche Wohneinheiten. Insgesamt verfügt das Gebäude über 5 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss sowie einem Flachdach.

Der Gebäudekomplex befindet sich auf dem Flurstück 172. Es befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich und gegenüber dem Objekt befindet sich ein großer Parkplatz. Im Weiteren endet die Straße in einer Sackgasse.

Der Gebäudekomplex und somit auch die Bewertungswohnung ist ausschließlich über die Straße Brechtstraße zu erreichen.

Der Sachverständigen lag bei Gutachtenerstellung ein Energieausweis vor und orientierte sich an dessen Aussagen. Aufgrund des energetischen Zustandes tätigt die Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 2 % bei den Berechnungen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Ertragswertverfahren und übernimmt diesen im Vergleichswertverfahren wertmäßig.

Die Bewertungswohnung verfügt über Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung und wird mit einer geschätzten Wertminderung in Höhe von 5.000 € in beiden Verfahren berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Außenanlagen.

Die Bewertungswohnung liegt in einem Gebiet der Wohnbaufläche in geschlossener Bauweise in guter 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.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

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:

Zur Ermittlung des Verkehrswerts der zu bewertenden Eigentumswohnung wurden das Vergleichswertverfahren sowie das Ertragswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung angewendet.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von 273.771 €, der deutlich unter dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Wert von 322.032 € liegt. Diese Abweichung ist sachlich begründet und aus den spezifischen Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts nachvollziehbar.

Ein wesentlicher Grund für den vergleichsweise niedrigen Ertragswert liegt in der angesetzten Restnutzungsdauer von lediglich 23 Jahren. Diese führt im Ertragswertverfahren zu einem deutlich reduzierten Vervielfältiger, wodurch die nachhaltig erzielbaren Erträge nur über einen vergleichsweisen kurzen Zeitraum kapitalisiert werden.

Trotz der angesetzten hohen Miete sowie eines niedrigen Liegenschaftszinssatzes von 2 % wirkt sich die begrenzte Restnutzungsdauer somit wertmindernd aus, da die Ertragskraft des Gebäudes zeitlich eingeschränkt ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 120 m² in einem gemischt genutzten Gebäude mit insgesamt fünf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten handelt. Derartige Objekte werden am Immobilienmarkt überwiegend nicht unter Renditegesichtspunkten, sondern im Wege des Vergleichswertverfahrens gehandelt.

Kaufentscheidungen orientieren sich dabei primär an Lage, Größe, Ausstattung und dem üblichen Quadratmeterpreisniveau, während die Ertragsorientierung in den Hintergrund tritt.

Vor diesem Hintergrund bildet das Vergleichswertverfahren die tatsächlichen Marktverhältnisse zutreffender ab. Die im Ertragswertverfahren festgestellte Wertdifferenz ist daher nicht als

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

methodischer Fehler zu werten, sondern als Ausdruck der unterschiedlichen Bewertungsansätze.

Insbesondere die kurze Restnutzungsdauer führt im Ertragswertverfahren zu einer konservativeren Bewertung, während der Vergleichswert die am Markt beobachtbaren Kaufpreise besser widerspiegelt.

Insgesamt ist der höhere Vergleichswert als maßgeblich für die Verkehrswertermittlung anzusehen, da er das Marktverhalten der überwiegend eigennutzungsorientierten Nachfrage nach Eigentumswohnungen realistischer abbildet.

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Brechtstraße 6 * 40699 Erkrath **Eigentumswohnung Nr. 2** Wohnfläche 120 m²		
	pro m² (gerundet)	**gesamt *** (gerundet)
Ertragswert	**2.281 €**	**273.771 €**
Vergleichswert	**2.684 €**	**322.032 €**
Verkehrswert Wohnung Nr. 2		**322.000 €**

In Worten: dreihundertzweiundzwanzigtausend

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 52 Seiten (einseitig beschrieben) sowie Anlagen. Fotoaufnahmen wurden der Sachverständigen für die Fotodokumentation nicht gestattet.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 4-fach ausgefertigt:

3 Exemplar für den Auftraggeber
1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 08.04.2026
Jennifer Staltmayer

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

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I.S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBI. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1206) zuletzt geändert durch 'Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBI. 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 (BGBI. 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 NW	=	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 (BGBI. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBI. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBI. 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

Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138