

Büroanschrift:
Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Tel.: 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Sondereigentum Nr. 2 Wohnung im Obergeschoss

Wohnfläche: rd. 95 m²
Grundstücksgröße: 630 m²

**Hösel Str. 19A
42579 Heiligenhaus**

Verkehrswert

189.000 €

Auftraggeber:

**Amtsgericht Velbert
- Zwangsversteigerung -
Nedderstr. 40
42549 Velbert**

Aktenzeichen:

14 K 22/24

Bewertungstichtag:

21.05.2025

1

Hinweis:

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Gebäudeansichten und Schnittzeichnung,
Grundrisszeichnungen,
Wohn- und Nutzflächen,
Garage
▶ Bauaktenarchiv Stadt Heiligenhaus
- Anlage 4 - Teilungserklärung
▶ Grundbuchbuchamt AG Velbert
- Anlage 5 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Heiligenhaus, Untere Bauaufsichtsbehörde
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
▶ Kreis Mettmann, untere Bodenschutzbehörde
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
▶ Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft bzgl. Wohnungsbindung
▶ Stadt Heiligenhaus, Soziales
- Bescheinigung über Erschließungskosten- sowie
Straßenausbaubeiträge
▶ Stadt Heiligenhaus, Fachbereich Finanzen
- Auskunft bzgl. Kanalanschlussbeitrag
▶ Stadt Heiligenhaus, Fachbereich Sondervermögen Abwasser
- Anlage 6 - Angebot Abwasserkanal-Reparatur

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2025 (GMB 2025), Gutachterausschuss Kreis Mettmann
- Online-Portal Stadt Heiligenhaus, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Velbert Zwangsversteigerung Nedderstr. 40 42549 Velbert
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Höseler Str. 19A 42579 Heiligenhaus
Gegenstand der Bewertung:	Wohnungsgrundbuch von Heiligenhaus Blatt 794, Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 512, Gebäude- und Freifläche Höseler Str. 19A verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im 1. Obergeschoss befindlichen Räumen einschließlich Balkon sowie zwei Räumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Sondereigentum Nr. 2 gemäß der vorgegangenen Beschreibung.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 20.12.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 14 K 22/24
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	21.05.2025
Ortsbesichtigung:	25.02./21.05.2025 Eine weitestgehende Besichtigung des Bewertungs- gegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen am 25.05.2025 ermöglicht. Zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner wurde es untersagt, Fotoaufnahmen vom Innenbereich des Wohneigentums zu veröffentlichen.

- zur Verfügung stehende Unterlagen:
- Grundbuchauszug, Teilungserklärung
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - Auskünfte zuständiger Behörden
 - Einsichtnahme Bauaktenarchiv
 - Auskünfte des Eigentümers
- Verwaltung:
- Zum ersten Verwalter nach Herstellung des Sondereigentums wurden seinerzeit die beiden Eigentümer bestellt. Auskunftsgemäß ist bisher keine externe Verwaltung bestellt. Die Verwaltung erfolgt in Absprache der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 und Nr. 2. Es wird kein Wirtschaftsplan erstellt und es werden keine Instandhaltungsrücklagen gebildet.
- Fragestellung des Amtsgerichts:
- Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden?
- Eigennutzung
- Ist ein Gewerbebetrieb (o.ä.) vorhanden?
- nein
- Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein?
- ja

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

Allgemein gilt:

Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten wurden die Auswirkungen der Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.

Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.

Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt.

2. Grundbuchdaten

Wohnungsgrundbuch von: Heiligenhaus
Grundbuchblatt: xxx
Gemarkung: Heiligenhaus
Grundbuchauszug vom: 23.12.2024
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im ersten Obergeschoss befindlichen Räumen einschließlich Balkon sowie an zwei Räumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen im Grundbuch von Hasselbeck* Blatt xxx eingetragenen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Das Wohneigentum an sämtlichen Räumen darf nur Wohnzwecken und nicht gewerblichen Zwecken dienen. Zur Änderung der Nutzungsart sowie zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung, zur unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung oder zur Bestellung des Nießbrauchs an dem Wohneigentum, ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung kann nur aus wichtigen Gründen versagt werden. Sie ist zu erteilen bei einer Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung an Ehegatten oder Verwandte in auf- und absteigender Linie oder an Verwandte und Verschwägerte der Seitenlinie bis zum 3. Grad.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. April 1968 Bezug genommen. Eingetragen am 13. August 1968.

Der Inhalt des Sondereigentums ist dahingehend geändert, dass jeder Wohnungseigentümer zur ganzen oder teilweisen Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf. Die Zustimmung ist nicht erforderlich zur Veräußerung an den Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person, zur Veräußerung an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder Verschwägerte ersten Grades, zur Veräußerung im Weg der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter und zur Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger, wenn das Wohnungseigentum für ihn belastet war und er es in der Zwangsvollstreckung erworben hat. Eingetragen im Übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. Februar 1969 am 2. Juli 1969.

Gemarkung: Heiligenhaus
Flur: 15
Flurstück: 512
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Höseler Straße 19A
Größe: 630 m²
Grundbuch Abteilung II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Velbert, 14 K 22/24).
Eingetragen am 03.06.2024.
Über das Vermögen des Eigentümers ist durch Beschluss
vom 12.12.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet
(Amtsgericht Wuppertal, 500 IK 425/24).
Eingetragen am 18.12.2024

** Zum Zeitpunkt der Herstellung des Zweifamilienhauses lautete die Bezeichnung der Liegenschaft Gemarkung Hasselbeck, Flur 15, Flurstücke 181 und 184; es erfolgten später Änderungen.*

3. Grundstücklage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen (www.solingen.de), des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps

Bundesland / Kreis: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Düsseldorf

Kreis: Mettmann

Stadt: Heiligenhaus

Einwohnerzahl: 26.252 (Stand 31.12.2024)

großräumige Lage: Die Stadt Heiligenhaus befindet sich im Norden des Kreises Mettmann. Unmittelbar umgeben von Velbert, Wülfrath und Ratingen ist sie günstig gelegen zwischen dem Großstädtedreieck Düsseldorf, Essen und Wuppertal und profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zur Rheinschiene. Die Stadt selbst erstreckt sich auf einem in west-östlicher Richtung ca. 160 m hohen Geländerücken, der nach Norden und Süden zum Vogelsangbachtal bzw. Angertal hin stark abfällt.

Eine amtliche Einteilung von Stadtbezirken gibt es in Heiligenhaus nicht. Als Stadtteile gelten siedlungs- und stadtentwicklungsgeschichtlich die Gemarkungen und Siedlungen.

Etwa 70 % der gesamten Gemeindeflächen werden von Feldern, Grünzügen und Waldgebieten geprägt.

kleinräumige Lage: Das Bewertungsgrundstück ist unmittelbar an der Bundesstraße 227 gelegen, welche die Stadt Heiligenhaus durchquert. In Bezug zum Zentrum in westlicher Richtung (Ratingen) gelegen. In unmittelbarem Umfeld befinden sich verschiedenen gewerbliche Nutzungen (z.B. Holzhandel, Kfz-Service).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Tankstelle. Nach wenigen Metern (150 bis 250 m) werden an der abzweigenden Selbecker Straße verschiedenen Sportanlagen erreicht.

Verkehrsanbindungen:

- Bushaltestelle ca. 250 m
- S-Bahnhof Ratingen-Hösel ca. 5,5 km und Kettwig Stausee ca. 6 km
- B 227 verläuft am Grundstück
- Autobahn A44 ca. 1,5 km; A3 ca. 7 km; A52 ca. 9 km
- Flugplatz Düsseldorf ca. 18 km

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	<ul style="list-style-type: none">○ Heiligenhaus Zentrum (Rathaus) ca. 1,2 km○ Velbert Zentrum, Ratingen Zentrum jeweils ca. 9 km○ Mettmann Zentrum ca. 12 km○ Mühlheim a.d.R. ca. 15 km○ Essen Zentrum ca. 25 km○ Düsseldorf ca. 25 km○ Wuppertal Elberfeld ca. 27 km
Versorgung, Schulen, Freizeit:	<ul style="list-style-type: none">○ Discounter ca. 600 – 800 m○ nächste Kita ca. 600 m, Schule ca. 1,2 km○ 2 Tennisclubs, Sportkeglervereinigung, Sportverein und Frei-Hallenbad & Sauna HeljensBAD ca. 150 bis 300 m○ Therapiezentrum ca. 200 m <p>Einwohner und Besucher finden in Heiligenhaus vielfältige Kulturangebote, ein intensives Sport- und Vereinsleben sowie verschiedene Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten mit individuellem Charakter. Schulen aller Bildungswege, medizinische Versorgung sowie Jugend- und Senioreneinrichtungen sind ebenso wie zahlreiche Sportanlagen vorhanden.</p> <p>Ein ausgedehntes, gut ausgebautes Wandernetz mit mehr als 45 km Wanderwegen rund um Heiligenhaus bietet die Möglichkeit der aktiven Erholung. Anlaufpunkt für Entspannung ist auch das Gebiet um den Abtskücher Teich. Hier befinden sich die Ursprünge der Stadt, an welche der alte Wehrturm des ehemaligen Schlosses Hetterscheidt erinnert. Das Areal mit den alten Fachwerkhäusern rund um den Turm wird „Abtsküche“ genannt.</p>
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 06/2025 (Bundesagentur für Arbeit): Velbert/Wülfrath/Heiligenhaus 7,8 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,8 % Bundesrepublik 6,2 %
Wirtschaft:	Schwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Heiligenhaus ist das produzierende Gewerbe. Über 60 % der rund 8.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in mittelständisch geprägten Unternehmen aus den Bereichen Metallbe- und Verarbeitung sowie Elektro- und Kunststofftechnik beschäftigt. Besonders hervorzuheben ist der Standort bezüglich der Automobilzuliefererindustrie sowie die Schloss- und Beschlagsindustrie. Auch Entwicklung und Forschung sind hier etabliert.
Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografietyt 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung.

Grundstückszuschnitt/ Topografie:	Im Bereich der Wohnhausbebauung ist das Grundstück regelmäßig geschnitten, im südöstlichen Bereich gestaltet es sich mit einer Auskragung. Topografische Besonderheiten sind nicht gegeben.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
Nachbarbebauung:	<ul style="list-style-type: none">○ an die Flurstücksgrenzen West, Süd und Ost schließen Wohnbebauungen an (Ein- und Zweifamilienhäuser)○ auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Nord) befinden sich gewerbliche Nutzungen (Tankstelle mit Waschanlage und Service im unmittelbaren Sichtbereich)
Immissionen:	Zu den 3 Lärm-Hotspots der Stadt Heiligenhaus zählt die B 227 (Höseler Straße). Die B 227 stellt eine wichtige regionale Verbindung dar, welche horizontal durch das Stadtgebiet verläuft. Sie schließt an Velbert und Ratingen sowie an die A 3 (Köln-Frankfurt), A 52 (Düsseldorf-Essen) und A 524 (Duisburg-Breitscheid) an. Die Verkehrs-Belastung durch über 15.000 Berufspendler, bei gleichzeitigem Durchgangsverkehr aus dem Kreis Recklinghausen, ist sehr hoch. ➤ Ausführlich siehe Lärmaktionsplan Stufe IV gem. § 47 BfSchG für das Stadtgebiet Heiligenhaus; abrufbar im Internet Stadt Heiligenhaus (Stand 2024).
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Höseler Straße handelt es sich hier um die Bundesstraße B 227. Im Grundstücksbereich ist sie dreispurig ausgebaut mit beidseitigem Geh- und Fahrradweg. Nach wenigen Metern befindet sich der Kreuzungsbereich Selbecker Straße / Am Ilper Bändchen mit Ampelregulierung.
Erschließung: ➤ Anlage 5	Gemäß Bescheinigung der Stadt Heiligenhaus für das Grundstück Hösel Str. 19A, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 512: <ul style="list-style-type: none">○ das Grundstück liegt einer öffentlichen Straße an○ die Erschließungsanlage ist im Sinne des § 127 BauGB fertiggestellt○ Erschließungskostenbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt nicht mehr an; der Beitrag ist bezahlt○ durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Straßenausbaubeitragsforderungen nach KAG NRW bestehen zurzeit nicht

- Ver- und Entsorgung:
- Wasseranschluss
 - Stromanschluss
 - Gasanschluss
 - Abwasserkanalanschluss
- Baugrund:
- In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
- Bergschadens-
gefährdung:
- Anlage 5
- Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich Hösel Str. 19A, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 512 über dem Bergwerksfeld „Thalburg“ und „Thalburg II“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Umicore Mining Heritage GmbH. Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht sind auf privatrechtlicher Ebene mit diesem Unternehmen zu regeln, sie fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Mit Schreiben vom 22.02.2005 wurde das Unternehmen um Auskunft gebeten, welches bisher nicht erfolgte. Es wird im Rahmen der Bewertung ohne jegliche Gewähr unterstellt, dass keine Beeinträchtigung infolge Bergschadensgefährdung besteht.
- Hochwasserrisiko:
- Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
- Parkmöglichkeiten:
- auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage mit 2 Pkw-Stellplätzen
 - im Rahmen der Teilungserklärung erfolgte keine Zuordnung zu den Sondereigentumseinheiten

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heiligenhaus (Untere Bauaufsichtsbehörde) ist das Flurstück 512, Flur 15, Gemarkung Heiligenhaus, durch Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW nicht belastet. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
➤ Anlage 5	
Altlasten:	Gemäß Mitteilung Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Hösel Str. 19A, Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 512, nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Das heißt, dass der Behörde zurzeit keine Erkenntnisse zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben unvollständig sein können und aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
➤ Anlage 5	
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück befindet sich in der bebauten Ortslage, es befindet sich nicht im Bereich eines B-Planes (im Umfeld befinden sich mehrere B-Plan-Gebiete). Bauliche Vorhaben werden gem. § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offenen/laufenden Vorgänge sind nicht bekannt bzw. zur Kenntnis gelangt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Wohnungsbindung:	Auf Anfrage wurde durch die Stadt Heiligenhaus mitgeteilt, dass eine Wohnungsbindung für das Objekt Hösel Str. 19A, Wohnung im 1. Obergeschoss, nicht bekannt ist.
➤ Anlage 5	

Energieausweis:

Gemäß Eigentümergebrauch wurde bisher keine Energieausweis erstellt.

Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis. 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. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/ Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung: Eigennutzung
Miet- und Pachtverhältnisse: ohne

Vermietbarkeit/ Verkäuflichkeit:

Aufgrund der Mikrolage, an der sehr stark frequentierten B 227, wird von einem eingeschränktem Interesse bzgl. des Wohneigentums, sowohl hinsichtlich Vermietung als auch Verkauf ausgegangen.

Problematisch kann sich außerdem der jeweils hälftige Miteigentumsanteil auswirken. Bei nur zwei Miteigentumsanteilen ist man besonders auf ein positives Miteinander und Entscheidungseinigkeit angewiesen. Hinzu kommt, dass bisher keine WET-Verwaltung bestellt wurde und Regelung im Rahmen der familiären Konstellation im gegenseitigen Einvernehmen getroffen wurden. Das betrifft auch die fehlenden Messeinrichtungen hinsichtlich Verbrauch (Heizung, Wasser, Abwasser) und das keine Instandhaltungsrücklagen angespart werden. Anfallende Instandhaltungs- und Reparaturkosten am Gemeinschaftseigentum müssen so unmittelbar jeweils hälftig getragen werden.

Hinsichtlich dieser Bedingungen werden Verkauf und auch Vermietung (wegen Nebenkostenabrechnung) negativ beurteilt.

Marktsituation Kreis Mettmann und Heiligenhaus:

Im Grundstücksmarktbericht des Kreis Mettmann wird resümiert, dass die seit Jahren anhaltende positive Nachfrage mit kontinuierlichen Preissteigerungen, in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 rückläufig zu beobachten war. Im Berichtsjahr 2023 sind die Umsätze und Immobilienpreise in historischem Ausmaß zurückgegangen. Besonders betroffen waren Ein- und Zweifamilienhäuser, bei Eigentumswohnungen war der Rückgang etwas geringer. Im Berichtsjahr 2024 wurde die Anzahl der Kauffälle jedoch wieder mit einem Anstieg registriert, wobei die Preisentwicklung bei Gebrauchtimmobilen leicht rückläufig ist bzw. stagniert.

In Bezug zum Bewertungsobjekt ist der Statistik zu entnehmen, dass die Preise für Zweifamilienhäuser fallend sind (größer - 5 %) und für Wohneigentum im Weiterverkauf leichtfallend (- 2 bis - 5 %).

In Heiligenhaus ist der Geldumsatz 2024 gegenüber 2023 im Sektor des Wohneigentums im Weiterverkauf um - 4,5 % gefallen. Der gesamte Kreis Mettmann verzeichnete im Mittel hingegen ein Plus von 19,4 %. Verkäufe von Neubauten wurden in Heiligenhaus nicht registriert. Der durchschnittliche Preis im Weiterverkauf lag in Heiligenhaus bei 2.090 €/qm und somit an vorletzter Stelle des Preisniveaus im Kreis.

Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken anhaltend abschwächend auf den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch nicht vollständig abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen.

6. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten Zweifamilienhaus bebaut. Das Objekt wurde in Wohneigentum geteilt. Jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit. Gebäude und Grundstück werden als familiäres Zweifamilienhaus genutzt (Generationenhaus). Hierin begründet sich, dass keine Regelungen zur Nutzung der Freiflächen/Garten, Garagen und des nicht ausgebauten Dachbodens getroffen wurden. Ausgenommen der Stromzähler wurden bisher keine getrennten Zähler-/Abrechnungssysteme hergestellt. Es ist auch keine WET-Verwaltung beauftragt.

Der Dachboden (nicht ausgebautes Dachgeschoss; Gemeinschaftseigentum) wird bisher für Abstellzwecke genutzt; in Bezug zur Dachneigung könnte ggf. ein Teilausbau zur Wohnnutzung genehmigungsfähig sein. Dasselbe ist jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Im Kellergeschoss wurden dem Wohneigentum Nr. 2 zwei kleinere Räume zur alleinigen Nutzung zugeordnet, wobei sich in einem der Räume gemeinschaftliche Installationen (zahlreiche Leitungen etc.) befinden. Der gemäß Zeichnung als Trockenraum bezeichnete Raum und ein weiterer Raum sowie die von der Waschküche abgehende Duschzelle sind zu alleinigen Nutzung dem Wohneigentum Nr. 1 zugewiesen. Die Waschküche und zwei weitere Räume (inkl. Heizungsraum), in der Zeichnung mit Nr. 3 bezeichnet, dienen der gemeinschaftlichen Nutzung.

Baujahr	1968 Rohbauabnahme 1969 Fertigstellung
Teilungserklärung: ➤ Anlage 4	<ul style="list-style-type: none">○ vom 22.04.1968 (Wohnungseigentumsvertrag)○ der Vertrag wurde auf der Grundlage der Bauplanung geschlossen○ gem. TK und Zeichnung wurden 2 Einheiten gebildet○ Sondereigentum Nr. 1 und Sondereigentum Nr. 2○ die mit Nr. 3 bezeichneten Räume sind gemeinschaftliches Eigentum○ es wurden keine Sondernutzungsrechte begründet○ die anfallenden Kosten sind von den beiden Wohnungseigentümern jeweils hälftig zu tragen
Sanierung / Modernisierung:	Seit der Gebäudeherstellung erfolgten bzgl. Gemeinschaftseigentum augenscheinlich und auskunftsgemäß keine wesentlichen Maßnahmen. Lediglich der Umbau der Heizungsanlage von einer Ölbefuerung zu einer Gasanlage wurde vor etwa 15/20 Jahren vorgenommen.

6.1. Baubeschreibung Wohnhaus:

- gemäß Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv (zum Bauantrag) und resultierend aus der Objektbesichtigung sowie der Eigentümerangaben
- es wurde bisher kein Energieausweis erstellt

Wohnhaus

- | | |
|--|---|
| Bauweise: | <ul style="list-style-type: none">- Kellergeschoss (KG)- Erdgeschoss (EG)- Obergeschoss (OG)- nicht ausgebauter Dachboden (DG) |
| Konstruktionsart: | <ul style="list-style-type: none">- KG: KSV- EG/OG: Hochlochziegel |
| Geschossdecken: | <ul style="list-style-type: none">- monolithische Stahlbetondecken |
| Dachkonstruktion /
Dachdeckung: | <ul style="list-style-type: none">- Satteldach in Holzkonstruktion- Dachziegel (Frankfurter Pfanne) |
| Dämmung
Isolierung gegen
Feuchtigkeit: | <ul style="list-style-type: none">- insoweit erforderlich Glaswolle o.ä.- horizontale Isolierung mit 7 cm Teerpappe über Kellerfußboden und bei Außenwänden unmittelbar unter der Kellerdecke- vertikale Isolierung der Außenwände unter Erdgleiche auf Zementputz mit zweimaligen Goudronanstrich oder gleichwertig- Decken unter den Bädern und WC`s zweimal mit Goudronanstrich |
| Fassade: | <ul style="list-style-type: none">- Edelputz |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">- Glasziegel im Treppenhaus- Holz-Fenster im OG, teils mit Einfachglas- Außenjalousien im OG nur zum Balkon (Kind 1 und Schlafzi.) |
| Hauseingang: | <ul style="list-style-type: none">- Kunststoff-Haustür mit festem Seitenteil und Verglasung |
| Treppen: | <ul style="list-style-type: none">- Hauseingang: Terrazzo- Kelleraußentreppe: Stahlbeton mit Estrich- Geschosstreppen: Stahlbeton mit Kunststein und Metallgeländer |
| Installationen
(Leitungen für ELT, Wasser,
Abwasser, Heizung): | <ul style="list-style-type: none">- die Installationen entstammen dem Baujahr, ggf. erfolgten bedarfsbedingte Teilerneuerungen- getrennte Zähler sind nur für Strom vorhanden- Klingel- und Freisprechanlage |

- Heizung /
Warmwasserbereitung:
- Gaszentralheizung seit ca. 15/20 Jahren (vormals Ölzentralheizung); zwischenzeitlich wurde der Brenner getauscht
 - überwiegend Rippenheizkörper im OG
 - zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer OG

Doppelgarage:

- o Baujahr 1969/1970
- o Konstruktion Mauerwerk KSV
- o Flachdach Stahlbeton
- o Dachdeckung mit Pappe zweilagig o.ä.
- o Fassade Putz
- o Metallschwingtüre
- o unregelmäßiger Grundriss, an Flurstücksgrenze angepasst

Außenanlagen:

- o Zuwegung mit Waschbetonplatten
- o Garagenzufahrt mit Betonpflaster; der Untergrund ist wahrscheinlich unzureichend hergestellt, da sich auffällige Fahrspurrillen gebildet haben
- o Rasen, Sträucher
- o keine Einfriedung zur Straße und zum östlichen Nachbarflurstück
- o Sichtschutz im rückwärtigen Bereich zu den Nachbarn
- o abgegrenzter Mülltonnenstellplatz

Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Funktionstüchtigkeit wird grundsätzlich unterstellt.

Bezüglich Abwasseranschluss wurde durch den Eigentümer zur Kenntnis gegeben, dass eine Reparatur zwingend erforderlich wird (durch Kamerabefahrung wurde ein Schaden festgestellt). Das Angebot dazu liegt vor und wird im Rahmen der boG gem. § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

6.2. Angaben zu den Flächen

Wohnhaus

Bruttogrundfläche: 11,30 m x 11,80 m = 133,34 m² x 4 gesamt:
gem. Zeichnungen (KG, EG, OG, DG) rd. 533 m²
aus dem Bauaktenarchiv

Wohnflächen: Wohnung Nr. 1 – Erdgeschoss: WFL gesamt:
gem. Wohnflächen- 93 m² (92,83 m²) rd. 188 m²
berechnung aus dem Bauaktenarchiv

➤ Anlage 3

Wohnung Nr. 2 – Obergeschoss:
95 m² (95,01 m²)

Wohnfläche Wohneigentum Nr. 2	Wohnzimmer	24,33 m ²
	Essplatz	8,32 m ²
	Elternzimmer	14,06 m ²
	Kinderzimmer	10,67 m ²
	Kinderzimmer	10,13 m ²
	Küche	6,98 m ²
	Diele	5,44 m ²
	Flur	3,65 m ²
	Garderobe	2,31 m ²
	WC	1,39 m ²
	Bad	4,53 m ²
Abstellraum	1,02 m ²	
Balkon (1/4)	2,18 m ²	

Doppelgarage

Bruttogrundfläche: 7,30 m x (5,50 m : 2) gesamt:
gem. Zeichnungen 9,15 m x (5,50 m : 2) rd. 49 m²
aus dem Bauaktenarchiv 9,70 m x (0,70 m : 2)

Nutzflächen: Garage 1 mit 18 m² (17,64 m²) gesamt:
Garage 2 mit 23 m² (23,22 m²) rd. 41 m²

6.3. Sondereigentum Nr. 2 – Wohnung Obergeschoss

Soweit es zur Kenntnis gelangt ist, wurde das Wohneigentum bisher immer eigengenutzt.

Das Wohneigentum wurde vom aktuellen Eigentümer 2010 übernommen. Maßnahmen erfolgten zuletzt zu diesem Zeitpunkt (vor ca. 15 Jahren):

- malermäßige Renovierung
- Erneuerung des Fußbodenbelags (höherwertige Plattierungen)
- Erneuerung der Innentüren
- Erneuerung der Sanitärausstattung
- erforderliche Teilerneuerungen bzgl. ELT

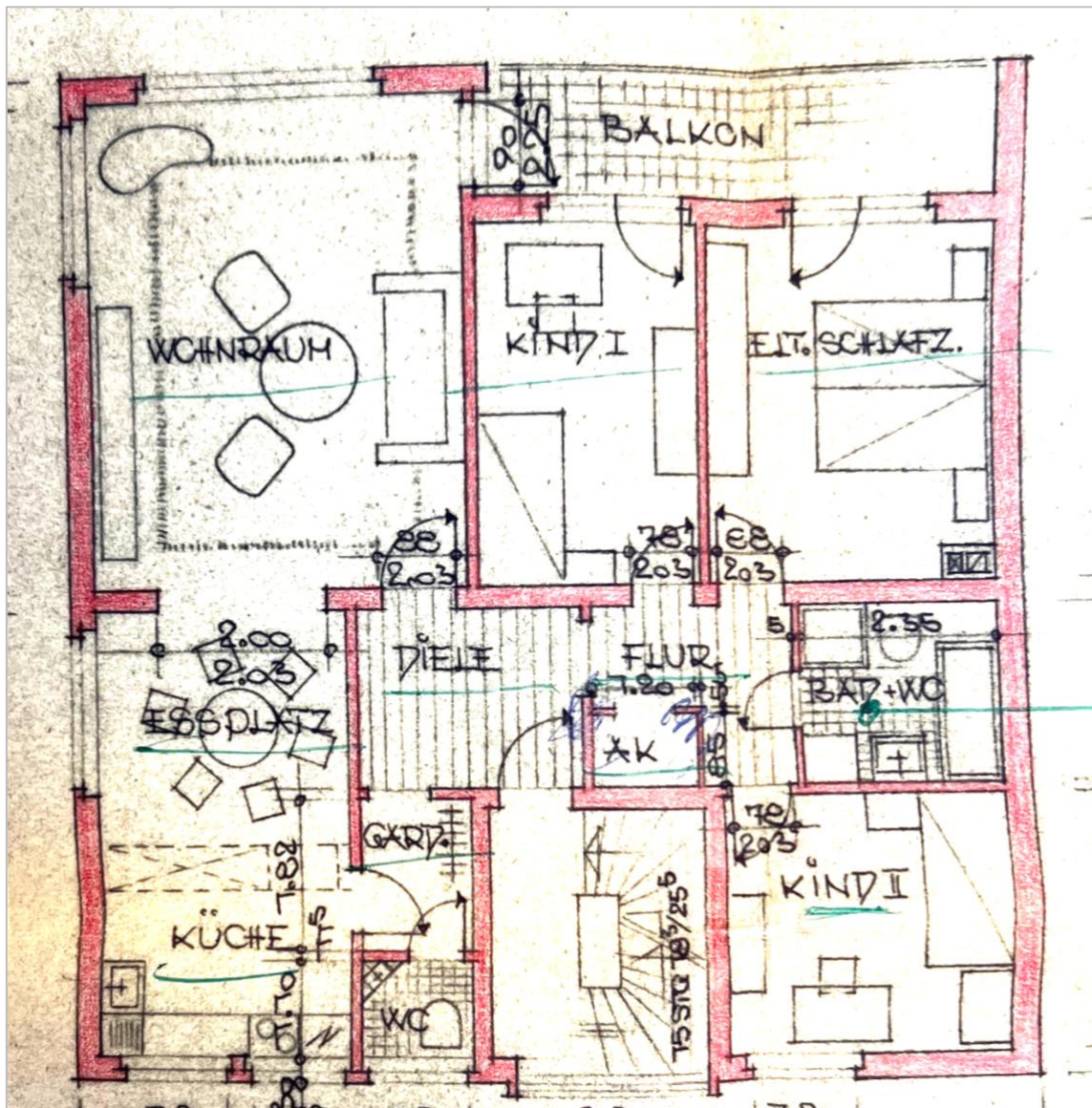
Bezüglich des Balkons handelt es sich eher um einen Loggia. Zur Besichtigung wurde festgestellt, dass diese Loggia zur Gartenfront mit einer Festverglasung einschließlich Fenstern geschlossen wurde. Es ist zudem eine Sonnenschutz-Markise installiert. Der Balkon ist sehr schmal, welches den Nutzwert einschränkt; gemäß Zeichnung mit einem Außenmaß von 1,50 m, durch den Einbau der Verglasung und innenseitige Verkleidung mit Holzpaneelen ggf. schmaler.

Zu bemängeln sind die alten Holzfenster, welche wahrscheinlich noch dem Baujahr entstammen. Sie zeigen einen mäßigen Zustand und sind insgesamt zeitnah erneuerungsbedürftig.

Innentüren:	- beschichtete Innentüren mit Umfassungszarge - Ganzglastür zum Wohnzimmer
Bodenbeläge:	- großformatige Plattierung
Wandbekleidungen:	- Putz / Spachtel mit Anstrich - Bad fast raumhoch gefliest - Gäste-WC ca. hälftig gefliest - Küche mit Fliesenspiegel - Balkon mit Holzverkleidung
Installation:	- Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen bedarfsentsprechend vom Baujahr bzw. mit notwendigen Teilerneuerungen - Klingel-/Freisprechanlage
Sanitärausstattung:	- Gäste-WC mit Waschbecken - Bad mit Dusche, WC, Waschbecken
Lüftung:	- Fensterlüftung - Klimagerät im Wohnzimmer
Zubehör:	- ohne
Belichtung:	- positiv

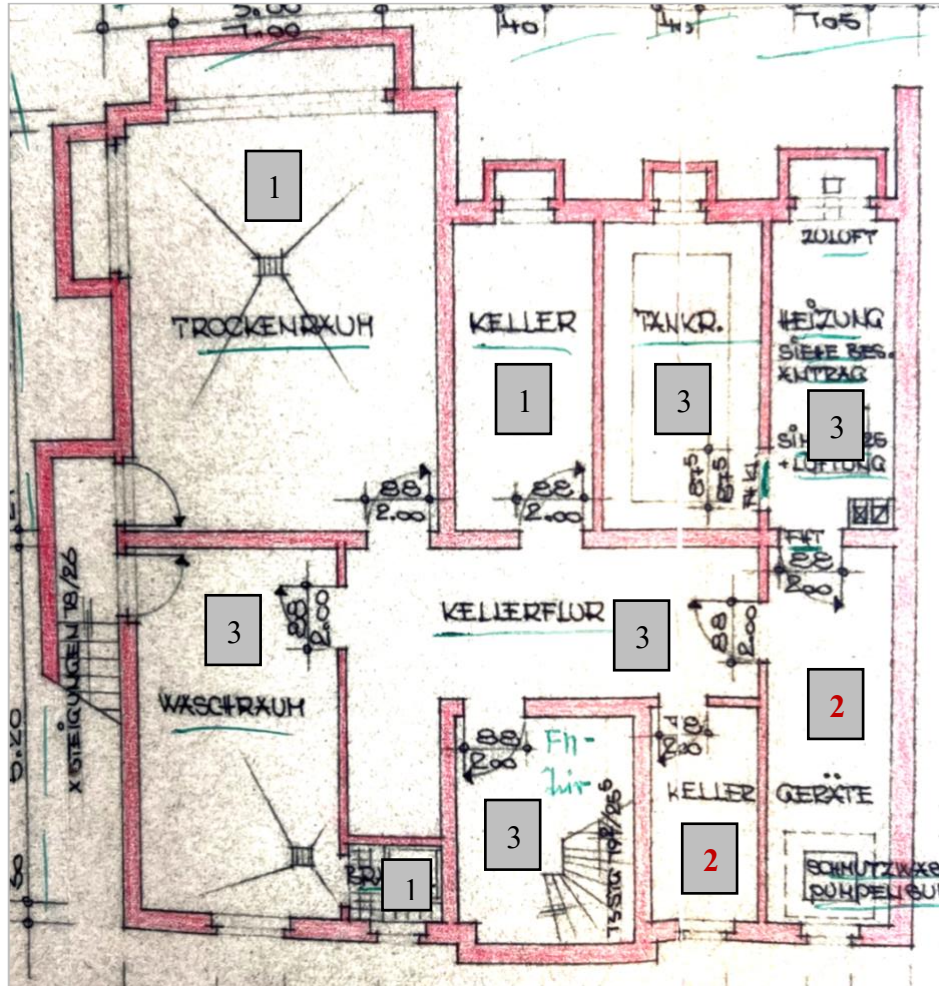
- Energieeffizienz:
- es wurde bisher kein Energieausweis erstellt; das Gebäude entspricht weitestgehend dem Baujahr, so dass von einer mäßigen Energieeffizienz auszugehen ist, unterstützt wird diese Einschätzung durch die alten, nicht mehr zeitgemäßen Fenster
- Angaben zur Barrierefreiheit:
- das Wohneigentum ist nicht barrierefrei zugänglich

Wohnungsgrundriss – Sondereigentum Nr. 2 Obergeschoss



Kellergrundriss

Dem Sondereigentum Nr. 2 sind 2 Kellerräume zugeordnet.



6.4. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Allgemein ist auszuführen, dass das Wohnhaus im Wesentlichen dem Zustand des Baujahres entspricht. Bezüglich der Außenanlagen erfolgten Teilerneuerungen (Einfriedung, Bord).

Mängel/Schäden Gemeinschaftseigentum:

- Fassade verschmutzt; Anstrich der Fensterfaschen renovierungsbedürftig
- Kelleraustreppe sanierungsbedürftig
- Keller zeigt Isolierungsprobleme
- Garage befindet sich in sanierungsbedürftigen Zustand (Nässeschäden)
- Abwasserleitung (Anbindung zum öffentlichen Kanal) reparatur- bzw. teilweise erneuerungsbedürftig

Mängel/Schäden Sondereigentum:

- Holzfenster zeigen negativen Zustand, Erneuerungsnotwendigkeit ist angezeigt

7. Wertermittlung

7.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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 Ermittlung 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 (Marktwert) 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 Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden 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. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster 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.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. 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- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

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.

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (i.d.R. Daten des jeweiligen Gutachterausschusses).

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.

Begründung der Verfahrenswahl

Wohneigentum wird in der Regel im Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss veröffentlicht hierzu entsprechende Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren.

Der GAA Kreis Mettmann stellt vergleichsweise wenige Merkmale zur Anpassung zur Verfügung, hinzukommt, dass für die unmittelbare Lage des Bewertungsgegenstandes kein Immobilienrichtwert für Wohneigentum ausgewiesen wird. Das resultiert daraus, dass in dieser Zone die Wohneigentumsform kaum/wenig vorhanden ist. Es wurde deshalb ein IRW aus einer naheliegenden Zone zum Vergleichszweck ausgewählt. Außerdem erfolgt eine Darstellung in Bezug zum Typ Doppelhaus/Zweifamilienhaus.

Letztendlich ist die Ableitung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall aus dem Ertragswertverfahren sachlich und nachvollziehbar darstellbar. Deshalb wird das Ertragswertverfahren als wertgebendes Verfahren ausgewertet.

Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, wird auch das Sachwertverfahren. Ein- und Zweifamilienhäuser werden vordergründig im Sachwert- und Vergleichswertverfahren bewertet. Wobei auch hier das Ertragswertverfahren als stützendes Verfahren berechtigt ist.

Das Zweifamilienhaus Hösel Str. 19A wurde in 2 Wohneigentumseinheiten geteilt, welches bereits in der vorbereitenden Bauplanungsphase erfolgte. Gegenständlich für die Bewertung ist das Wohneigentum Nr. 2 im Obergeschoss. Aufgrund der Vermischung von Wohneigentum und der Objektart Zweifamilienhaus werden die verschiedenen Aspekte und Einflussfaktoren von Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertverfahren aufgezeigt.

7.2. Bodenwertermittlung

(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

7.2.1. Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2025 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	7013 (Gemarkung Heiligenhaus)
Bodenrichtwert:	310 €/m ² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I - II
Grundstückstiefe:	35 m
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m ² (01.01.2022)

gebietstypische Bodenrichtwerte in Heiligenhaus:

Wohnbauflächen (ein- und zweigeschossig)

gute Lage	415 €/m ²
mittlere Lage	330 €/m ²
mäßige Lage	305 €/m ²

7.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
- zeitliche Entwicklung
- Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
- Lagemerkmale
- bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt unter ggf. erforderlicher Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert			310 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m ²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	21.05.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	I bis II Geschosse	II Geschosse	–	–	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche / Tiefe	ohne Angabe / 35 m	630 m ² / ca. 34 m	–	–	E4
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	- 5	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				305 €	
vorläufiger grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Bodenwert		305 €/m ² x 630 m ²		192.150 €	
1/2 Miteigentumsanteil		96.075 €			

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert.

Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht eingetragen.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung kann keine Einschätzung erfolgen, da seitens der Bergbauberechtigten keine Auskunft erteilt wurde.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

E1

Eine Anpassung des BRW in Bezug zum Wertermittlungsstichtag ist nicht relevant.

E2

Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3

Von der Stadt Heiligenhaus werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben. Dasselbe betrifft auch den Kanalanschlussbeitrag. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4

Die Grundstücksgröße ist innerhalb der Bodenrichtwertzone kein wertbestimmendes Merkmal. Hinsichtlich der Grundstückstiefe ist auszuführen, dass diese im Wesentlichen ca. 34 m (gem. Liegenschaftskataster) beträgt; lediglich im Bereich des Grundstückszipfels, welcher mit der Garage bebaut wurde, ist das Grundstück etwas tiefer. Eine Anpassung ist diesbezüglich nach sachverständiger Einschätzung nicht gerechtfertigt.

E5

Für Unregelmäßigkeiten des Grundstückszuschnitts erfolgt ein Abschlag.

Bodenrichtwert	1,5 % aus 310 €
Differenz zum Bodenrichtwert	rd. 5 €

E6

Hinsichtlich der Lage werden in Bezug zum BRW keine Anpassungen erforderlich erachtet. Das Grundstück entspricht den Lagemerkmale der Bodenrichtwertzone.

7.3. Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen 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 Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

1. Wohnfläche

Gemäß der Wohnflächenberechnung zum Bauantrag aus dem Bauaktenarchiv beträgt diese für das Sondereigentum Nr. 2 (Wohnung im Obergeschoss) 95,01 m² (rd. 95 m²). Diese Fläche wird für den Bewertungszweck angenommen, eine Überprüfung oder Mietflächenberechnung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages.

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Wohneigentum Nr. 2 wird ebenso wie das Wohneigentum Nr. 1 eigengenutzt. Dementsprechend wurden bisher keine Mieterträge erzielt.

3. Mietspiegel Stadt Heiligenhaus (Stand 2025)

Baujahr:	Gruppe II 1960-1969 und umfangreich modernisierte Wohnungen bis 31.12.1979	Gruppe VI 2000-2009 bis 31.12.2019
Wohnfläche: mit Heizung, Bad/WC	über 90 m ²	
	mindere Wohnlage	6,48 – 8,29
	4,79 – 5,83	mittlere Wohnlage
	4,90 – 6,02	6,61 – 8,46
mit besonderer Ausstattung	mindere Wohnlage	6,66 – 8,52
	5,03 – 6,48	mittlere Wohnlage
	5,20 – 6,66	6,94 – 8,82

Garagenmieten gem. GMB Kreis Mettmann:

Im GMB 2025 wird eine Durchschnittsmiete von 70 € pro Garagenstellplatz angegeben; wobei hier nur 2 Auswertungsfälle zur Verfügung standen. Im GMB 2024 wird eine Spanne von 30 bis 60 €, bei einem Mittelwert von 45 € angegeben, resultierend aus 5 Fällen. Hinsichtlich Tiefgaragenstellplätze sind die Daten aussagekräftiger:

	GMB 2024 (10 Fälle)	GMB 2025 (19 Fälle)
Tiefgarage Spanne	40 bis 60 €	35 bis 80 €
Tiefgarage Mittelwert	55 €	55 €

4. Aktueller Angebotsmarkt

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

5. Einschätzung des Rohertrags

Der Rohertrag wird auf der Grundlage des Mietspiegels eingeschätzt.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.4. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Gebäudealter angenommen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.5. Bodenwertverzinsung

Der Bodenertrag ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.6. Barwertfaktor

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 nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes, wie:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Folgende Merkmale werden als Wertminderung berücksichtigt:

1. Kanal-Reparatur Gemeinschaftseigentum (siehe Anlage 6)

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

2. spezielle Situation der Eigentümergemeinschaft / Gemeinschaftseigentum

- es ist keine Verwaltung bestellt
- es existiert keine Wirtschaftsplan
- es werden keine Instandhaltungsrücklagen gebildet; anfallende Kosten werden für den jeweiligen Fall in Absprache übernommen
- es existieren keine getrennten Zähler für Heizung, Wasser/Abwasser, auskunftsgemäß werden die Kosten jeweils zur Hälfte übernommen

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

3. Sondereigentum Nr. 2

Die Fenster des Wohneigentums befinden sich in überaltertem und teils mäßigem/desolatem Zustand.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

4. Zusammenstellung der Anpassung

Kanal-Reparatur	5.300 €
<u>spezielle Situation der Eigentümergemeinschaft/Gemeinschaftseigentum</u>	<u>16.900 €</u>
Abschlag gesamt	22.200 €

Das Ertragswertverfahren wird als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswertableitung gewählt. Die boG werden deshalb im Ertragswertverfahren eingeschätzt und modelkonform in selber Höhe in alle weiteren Bewertungsverfahren zur Anwendung gebracht.

7.3.8. Ertragswertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	rd.	9.240 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.050 €
Jahresreinertrag	=	7.190 €
Bodenwertverzinsung	-	1.441 €
Ertrag	=	5.749 €
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
Restnutzungsdauer		24 Jahre
Barwertfaktor	x	20,03
Ertragswert	= ≈	115.152,47 € 115.200 €
Bodenwert	+	96.075 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	211.275 € 211.300 €
Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag) entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche	≈ ≈	22,87 2.224 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV	-	22.200 €
Ertragswert Ertragswert für Wohneigentum Nr. 2	= ≈	189.100 € 189.000 €
Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag) entspricht bei 95 m ² Wohnfläche	≈ ≈	1.989 €/m ² 20,45

7.4. Sachwertverfahren

(§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2).

Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

7.4.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag, unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten).

Im Regelfall werden die Herstellungskosten eines Gebäudes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt (gewöhnliche Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards).

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.5. Doppelgarage

Herstellungskosten Garage Typ 14.1

Kostenkennwert		245 €/m ²
Bruttogrundfläche		49 m ²
		<hr/>
		12.005 €
Baukostenindex	x	187,3/100
		<hr/>
Herstellungskosten Garage	rd.	22.485 €
Alterswertminderung	-	92 %
		<hr/>
		1.798,80 €
Zeitwert Doppelgarage		1.800 €

7.4.6. Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.7. Sachwertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 1.13 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	rd.	533 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	658 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK Zuschlag für besondere Bauteile	= + =	350.714 € 6.000 € <u>356.714 €</u>
Baupreisindex	x	187,3/100
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	= ≈	668.125,32 € 668.100 €
Restnutzungsdauer		24 Jahre
Alterswertminderung linear	-	70 %
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	200.430 € 200.400 €
Zeitwert Doppelgarage	+	1.800 €
Wertanteil Außenanlagen	+	10.100 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	≈	212.300 €
Bodenwert	+	192.150 €
vorläufiger Sachwert	=	404.450 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Sachwert ZFH gesamt	= ≈	436.806 € 436.800 €
entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohnhaus gesamt 188 m ²)	≈	2.323 €/m ²
Anteil Wohneigentum Nr. 2 (95 m ² x 2.323 €/m ²)	= ≈	220.685 € 220.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ertragswertverfahren	-	22.200 €
Sachwert für Wohneigentum Nr. 2 entspricht bei 95 m ² Wohnfläche	= ≈	198.500 € 2.089 €

Hinweis: Die boG treffen bzgl. des Sachwerts für ein Zweifamilienhaus nicht umfänglich zu. Zur Wahrung der Modelkonformität und Vergleichbarkeit werden sie hier in selber Höhe wie im wertgebenden Verfahren in Abzug gebracht.

7.5. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichsfaktoren (bzw. 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 eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

Auch für Ein- und Zweifamilienhäuser wird der Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Für weitere spezielle Merkmale werden in der Regel grundstücks- und objektbezogene Anpassungen erforderlich.

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.

7.5.1. Daten des Gutachterausschuss Kreis Mettmann

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Seitens des Gutachterausschuss 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 allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

33

In der Kaufpreisauswertung sind keine boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) enthalten.

Durch den Gutachterausschuss Kreis Mettmann werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen und für die einzelnen Städte des Kreises ausgewertet (Durchschnittspreise). Das Haus Hösel Str. 19A entstammt einer Bauzeit von 1968/69.

Kaufpreise für Wohneigentum in Heiligenhaus:

Typ	Weiterverkauf / Umwandlung	
Baujahr	1950 bis 1974	
Wohnfläche	über 80 m ² (10 Kauffälle)	
Wohnfläche Ø	97 m ²	
Lage	4*	
Kaufpreis pro qm WFL Ø	2.190 €/m ²	(Bewertungsobjekt 2.208 €/m ² ohne boG)
	Median	1.950 €
	Minimum	1.180 €
	Maximum	4.570 €

* Wohnlagedefinition

1 bis 4 (schlecht bis mäßig)	komplexe Bauweise mit wenig Freiflächen und starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten, überwiegend ältere Bebauung
5 bis 6 (mittel)	ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionsbelastung, die meisten Eigentumswohnungen wurden dieser Gruppe zugeordnet
7 bis 9 (gut bis sehr gut)	ruhige Wohnlagen, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, günstige Lage zur Innenstadt und Freizeiteinrichtungen, bevorzugte Gebiete

Im Grundstücksmarktbericht werden im Weiteren Durchschnittspreise für die Objektkategorie der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen aufgezeigt. Ebendiese resultieren aus den Daten ausgewerteter Kauffälle. Allerdings wird in den Ausführungen keine Aussage zum Zustand/Modernisierungsstand der ausgewerteten Objekte getroffen, so dass hieraus kein direkter Vergleich abgeleitet werden kann. Insofern verfügen die Preise nur über einen informativen Charakter.

Nachfolgend dazu die zutreffende Gebäudeart und Baujahresspanne.

Kaufpreise für EFH/ZFH in Heiligenhaus:

Haustyp	Doppelhaushälfte	
Baujahr	1950 bis 1974 (5 Kauffälle)	
Grundstücksgröße Ø	397 m ²	
Wohnfläche Ø	124 m ²	
Kaufpreis gesamt Ø	306.000 €	
	Median	300.000 €
	Minimum	246.000 €
	Maximum	400.000 €
Kaufpreis pro qm WFL Ø	2.520 €/m ²	(Bewertungsobjekt 2.263 €/m ² ohne boG)
	Median	2.500 €
	Minimum	1.730 €
	Maximum	3.070 €

In Bezug zur geringen Anzahl der Kauffälle verfügen diese Angaben nur über eine geringe / informative Aussagekraft.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Wohneigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Stellplätze/Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale.

7.5.2. Regionaler Immobilienmarkt

Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

7.5.3. Vergleichswertermittlung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss Kreis Mettmann berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Ausstattungsklasse
- bzgl. EFH/ZFH zudem die Gebäudeart

Das sind verhältnismäßig wenige Merkmale. Andere Gutachterausschüsse führen als Anpassungskriterien zudem folgendes auf:

- Geschosslage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Modernisierungsgrad
- Wohnlage
- Mietsituation

Außerdem können sich weitere Eigenschaften auf den Wert auswirken:

- Wohnungsgrundriss/-konzeption
- Zustand Sondereigentum
- Zustand Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklagen)
- Bewohnerstruktur

► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

Zur vergleichenden Betrachtung wurden 2 Immobilienrichtwerte ausgewählt. Für den zonalen Bereich des Bewertungsgrundstücks steht nur ein IRW für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem anzuleichenden Baujahr von 2010 zur Verfügung. Der IRW wird zur Anpassung zum Bewertungsobjekt als nicht geeignet erachtet.

Der nächstgelegene IRW für Wohneigentum wird im Bereich Hunsrückstraße aufgezeigt und für Reihen- und Doppelhäuser im Bereich Eifelstraße. Diese beiden IRW werden zum Bewertungsobjekt zur vergleichenden Betrachtung angepasst.

Hinweis: Zur Wahrung der Modelkonformität und Vergleichbarkeit werden die boG in selber Höhe wie im wertgebenden Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

1. Vergleichswertermittlung Basis Wohneigentum

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	1.800 €/m²		
Gemeinde	Heiligenhaus		
Immobilienrichtwertnummer	71003		
Stichtag des IRW	01.01.2025		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Beschreibende Merkmale (Gebäude)			
Baujahr	1970	1969	0 %
Wohnfläche	41 - 80 m ²	95 m ²	+ 5 %
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis unter Berücksichtigung der Anpassungen des GAA		1.800 € + 5 % = 1.890 €/m ²	
weitere Anpassungen			
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt		2 WE	+ 8 %
Gemeinschaftseigentum		nicht modernisiert; keine Instandhaltungsrücklagen	- 10 %
Sondereigentum		teilmodernisiert	+ 5 %
Wohnungsgrundriss/Konzeption		Etagenwohnung mit verglaster Loggia, Gäste-WC	+ 8 %
Garage		kein SNR (Gemeinschaftseigentum)	+ 6 %
korrigierter IRW		1.890 € +8%-10%+5%+8%+6% ≈ 2.208 €/m ²	
Wohnfläche des Wohneigentums Nr. 2		95 m ²	
Vorläufiger Vergleichswert		= 209.760 € ≈ 209.800 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ertragswertverfahren		- 22.200 €	
Vergleichswert für Wohneigentum Nr. 2 entspricht bei 95 m ² Wohnfläche		187.600 € ≈ 188.000 € 1.979 €/m ²	

2. Vergleichswertermittlung Basis Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus

Diese Betrachtung/Bewertung kann nur als Orientierung dienen, in Bezug zum Zweifamilienhaus.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.6 . Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Wohneigentum Nr. 2 im Zweifamilienhaus Hösel Str. 19A. Es handelt sich dabei um einen Miteigentumsanteil in Höhe von 1/2 am Grundstück und das Sondereigentum an der Etagenwohnung im Obergeschoss. Es sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart. Doppelgarage und nicht ausgebauter Dachboden gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1 des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Als stützenden Verfahren dient das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert für Wohneigentum. Aufgrund der Besonderheit der Immobilie (ZFH, das in Wohneigentum geteilt wurde) wurden außerdem Vergleichswerte für EFH/ZFH dargestellt sowie der Sachwert.

Ertragswert	189.000 €
Vergleichswert resultierend aus Wohneigentum	188.000 €
Vergleichswert resultierend aus Typ Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus	193.000 €
Sachwert	198.500 €

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

Im vorliegenden Fall wird eingeschätzt, dass das Interesse am Erwerb des Wohneigentums sich wahrscheinlich gering darstellen dürfte. Dasselbe resultiert in den beschriebenen Besonderheiten (siehe Punkt 7.3.7.).

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 2 - Wohnung im Obergeschoss des Hauses Hösel Str. 19A, mit einer Wohnfläche von 95 m², Gemarkung Heiligenhaus , Flur 15, Flurstück 512, Grundstücksgröße 630 m², Wohnungsgrundbuch von Heiligenhaus Blatt 794 - wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 21.05.2025 geschätzt auf

189.000 €

(in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro)



