

# DIPL.-ING. KIRCHNER

Architekt · öbv Sachverständiger für Immobilienbewertung

**Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Kirchner**  
Von der Architektenkammer NW öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken

**Rathausufer 22 • 40213 Düsseldorf**

Telefon 0211 / 544 131 - 40  
Telefax 0211 / 544 131 - 45  
E-Mail info@immowert-kirchner.de

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren  
(im Sinne des § 194 BauGB)

**von 11 Eigentumswohnungen  
innerhalb der Wohnanlagen  
Kleiststraße 24 und Eichenfeldstraße 67  
in 40764 Langenfeld**



**Die Summe der auf Seite 37 bis 39 ermittelten  
Einzel-Verkehrswerte  
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024  
insgesamt**

**1.590.000 €**

**Datum: 16.09.2025/fl**

AZ: 021 K 019/23  
Objekt: 11 Eigentumswohnungen

„Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass sie lediglich die wesentlichen Anlagen enthält. Sie können das Originalgutachten inkl. der hier fehlenden Anlagen (Übersichtsplan, RW-Karte, Grundkarte, Katasterplan, Wohnungsbindung, evtl. Baulasten und tlw. Fotos) auf der zuständigen Serviceeinheit des Amtsgerichtes von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr einsehen.“

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	
1.2 Auftragsdaten.....	
1.3 Grundbuch.....	
1.4 Bewertungsgrundlagen.....	
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Allgemeine Lagemerkmale.....	
2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung.....	
2.3 Spezielle Lagemerkmale.....	
2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung.....	
<b>3. Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Allgemeine Merkmale.....	
3.2 Ausstattung und Ausführung.....	
3.3 Zustand.....	
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	
<b>4. Wertbestimmende technische Daten</b> .....	<b>20</b>
4.1 GRZ (Grundflächenzahl).....	
4.2 GFZ (Geschossflächenzahl).....	
4.3 Wohnfläche/Nutzfläche.....	
4.4 Brutto-Grundfläche.....	
4.5 Alterswertminderung.....	
<b>5. Zur Wertermittlung</b> .....	<b>23</b>
5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis.....	
5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV.....	
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	
<b>6. Bodenwertermittlung</b> .....	<b>25</b>
6.1 Erläuterungen.....	
6.2 Bewertungsgrundlage.....	
6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen.....	
6.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.....	
<b>7. Sachwertermittlung</b> .....	<b>28</b>
7.1 Erläuterungen.....	
7.2 Ermittlung des Sachwertes.....	
<b>8. Ertragswertermittlung</b> .....	<b>32</b>
8.1 Erläuterungen.....	
8.2 Ermittlung des Ertragswertes.....	
<b>9. Verkehrswert</b> .....	<b>37</b>
9.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	
<b>10. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>41</b>
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	
10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	
<b>11. Anlagenverzeichnis</b> .....	
11.1 Karten und Objektpläne .....	<b>Nr. 1 - 15</b>
11.2 Objektfotos.....	<b>Nr. 16 -34</b>

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 021 K 019/23 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).

Gegenstand des Gutachtens Zu bewerten sind innerhalb der Wohnanlage Kleiststraße 24, 26, Flur 20, Flurstück 160, Grundstücksgröße 884 m<sup>2</sup> sowie Eichenfeldstraße 67, Flur 20, Flurstücke 151 und 243, Grundstücksgröße 573 m<sup>2</sup> + 3.578 m<sup>2</sup> = 4.151 m<sup>2</sup> in 40764 Langenfeld-Immigrath die nachfolgend aufgeführten, 11 Eigentumswohnungen.

Zu bewerten sind im Einzelnen

Blatt Nr.	MEA in xstel	Haus %	Haus Nr.	Art und Lage des Sondereigentums
6678	31.338			Kleiststraße 24, 26
	129.652	24,17	24	WE Nr. 1 im EG links mit Kellerraum Nr. 1
6704	5.010			Eichenfeldstraße 67
	281.432	1,78	67	WE Nr. 3 im EG hinten links mit Kellerraum Nr. 3
6709	5.010			
	281.432	1,78	67	WE Nr. 8 im 1. OG vorne links mit Kellerraum Nr. 8
6710	5.010			
	281.432	1,78	67	WE Nr. 9 im 1. OG hinten links mit Kellerraum Nr. 9
6714	5.010			
	281.432	1,78	67	WE Nr. 13 im 1. OG vorne rechts mit Kellerraum Nr. 13
6723	7.148			
	281.432	2,54	67	WE Nr. 22 im 3. OG Mitte links mit Kellerraum Nr. 22
6726	5.010			
	281.432	1,78	67	WE Nr. 25 im 3. OG vorne rechts mit Kellerraum Nr. 25
6729	7.148			
	281.432	2,54	67	WE Nr. 28 im 4. OG Mitte links mit Kellerraum Nr. 28
6730	7.148			
	281.432	2,54	67	WE Nr. 29 im 4. OG Mitte rechts mit Kellerraum Nr. 29
6735	7.148			
	281.432	2,54	67	WE Nr. 34 im 5. OG Mitte links mit Kellerraum Nr. 34
6741	7.148			
	281.432	2,54	67	WE Nr. 40 im 6. OG Mitte links mit Kellerraum Nr. 40

## 1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Beschluss vom 06.05.2024, übersandt mit Anschreiben vom 28.10.2024.
Bewertungsstichtage	<p>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 03.12.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (allgemeine Wertverhältnisse).</p> <p>Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Grundstücksmerkmale).</p>
Auftragsrahmen	<p>Auftragungsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Altlastenuntersuchungen sowie keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutz-, Schallschutz- oder Wärmeschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen bleiben Sonderfachleuten vorbehalten und gehören nicht zum Fachgebiet eines Bewertungssachverständigen, sie sind nicht Gegenstand dieses Auftrages.</p> <p>Hierzu sind gegebenenfalls Sonderfachleute einzuschalten, aus deren eigenständigen Untersuchungen dann wertbeeinflussende Erkenntnisse gesondert zu berücksichtigen sind.</p>

## 1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten	<p>Gemäß unbeglaubigten Ausdrucken vom 11.11.2024.</p> <p>Ich unterstelle, dass sich zwischenzeitlich keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben.</p>
Deckblatt	<p>Amtsgericht: Langenfeld</p> <p>Grundbuch von: Immigrath</p> <p>Blatt: 6678, 6704, 6709, 6710, 6714, 6723, 6726, 6729, 6730, 6735 und 6741</p>

Bestandsverzeichnis	laufende Nr.: 1	
	Gemarkung: Immigrath	
	Flur: 20	
	Flurstücke: 160, 151 und 243	
	Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche	
	Lage: Kleiststraße 24, 26 Eichenfeldstraße 67	
	Grundstücksgröße: Kleiststraße 24, 26	<b>884 m<sup>2</sup></b>
	Eichenfeldstraße 67	
	573 m <sup>2</sup> + 3.578 m <sup>2</sup> =	<b>4.151 m<sup>2</sup></b>
Sondernutzungsrechte	<p>Entsprechend Grundakte besteht zugunsten der Wohnung Nr. 1 die Berechtigung, den Spitzboden Nr. S13 und Nr. S14 der Häuser Nr. 24 und Nr. 26 auszubauen und der Wohnung Nr. 1 zuzuschlagen; hiermit verbunden ist ferner das Sondernutzungsrecht an den Kellerräumen Nr. S13 und Nr. S14 im Kellergeschoss.</p> <p>Für das Sondernutzungsrecht an den Kellerräumen Nr. S13 und S14 bringe ich bei der Wertermittlung keine Zulage in Ansatz, da es sich hierbei um die nach BauO NW erforderliche Abstellfläche für den eventuell künftig geplanten Ausbau des Spitzbodens handelt.</p> <p>Den Wert des Sondernutzungsrechts, bestehend in der Berechtigung, den Spitzboden Nr. S13 und Nr. S14 der Häuser Nr. 24 und Nr. 26 auszubauen und der Wohnung Nr. 1 zuzuschlagen, berücksichtige ich bei der Wertermittlung durch eine nutzungs- und ertragsorientierte, pauschale Zulage in Höhe von jeweils 10.000 € oder insgesamt</p> <p style="text-align: right;"><b>20.000 €</b></p>	
Eigentümer gemäß Abteilung I	<p>In Abteilung I der Grundbuchblätter 6678, 6704, 6709, 6710, 6723, 6726, 6729, 6739, 6735 und 6741 sind unter lfd. Nr. 3.2 bzw. 4.2 Frau - geborene und lfd. Nr. 3.3 bzw. 4.3 Herr in Erbengemeinschaft eingetragen sowie ferner unter lfd. Nr. 3.4 bzw. 4.4 Frau - geborene.</p>	

---

	<p>In Abteilung I des Grundbuchblattes 6714, sind abweichend unter lfd. 4.1 Frau - geborene und Nr. 4.2 Frau - geborene und lfd. Nr: 4.3 Herr in Erbengemeinschaft eingetragen.</p>
Eintragungen in Abteilung II	<p>Sie enthält unter diversen laufenden Nummern, jeweils lastend auf Flurstück 151, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten benachbarter Flurstücke, das Recht, eine Transformatorstation zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, Kabel zu verlegen und diese in die Station ein- und auszuführen sowie das Grundstück zwecks Vornahme von Arbeiten jederzeit zu betreten oder betreten zu lassen zugunsten der, Langenfeld, einen Pfändungsvermerk am Nachlass von geborene sowie den Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung).</p> <p>Ich erachte die Eintragungen zugunsten der, Langenfeld für Wohnanlagen der gegebenen Art als üblich und daher sämtlich als nicht verkehrswertrelevant; der Pfändungsvermerk übt, wie auch der Teilungsversteigerungsvermerk, keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.</p>
Anmerkung zu Abteilung III	<p>Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III verzeichnet sind, wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</p>
<b>1.4 Bewertungsgrundlagen</b>	
Ortsbesichtigung	<p>Eine Besichtigung der Bewertungsobjekte nahm ich am 03.12.2024 mit dem Hausmeister sowie den jeweils anwesenden Mietern vor.</p> <p>Hierbei konnten mit Ausnahme der leerstehenden Wohnung Nr. 25 im 3. Obergeschoss vorne rechts, Eichenfeldstraße 67, sämtliche Einheiten besichtigt werden.</p>

---

	<p>Diese verfügen hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale über eine Ausführungs- und Ausstattungsqualität überwiegend altersadäquaten, mittleren Standards; ein gleiches wird hier auch für die nicht besichtigte Wohnung Nr. 25 unterstellt.</p>
Vertragliche Bindungen	<p>Die Bewertungseinheiten sind entsprechend einer vorliegenden Mietaufstellung der vom 15.11.2024 zum Bewertungsstichtag 03.12.2024 mit Ausnahme der leerstehenden Einheiten Eichenfeldstraße 67, Wohnung Nr. 3 und Nr. 25, sämtlich vermietet.</p> <p>Für die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermieteten beiden Einheiten kann von einer kurzfristigen Neuvermietung ausgegangen werden, der zum Stichtag bestehende Leerstand entspricht der üblichen Fluktuation und ist nicht strukturell bedingt, er wird bereits durch das angesetzte Mietausfallwagnis hinreichend berücksichtigt.</p>
Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung	<p>Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, besteht gemäß § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung; die Begründung von Wohnungseigentum erfolgte im Jahr 1992.</p> <p>Für die Wertermittlung wird nachfolgend unterstellt, dass für die zu bewertenden Einheiten Mietverträge bestehen, die nach dem Erstverkauf des durch Aufteilung gebildeten Wohnungseigentums durch Herrn in 1993 geschlossen wurden, so dass bei der nachfolgenden Wertermittlung die Kündigungsbeschränkung aufgrund der Wohnungsumwandlung nicht zu beachten ist.</p>
Wohnungsbindung	<p>Entsprechend der dem Gutachten als Anlage 4 beigefügten, schriftlichen Mitteilung der Stadt Langenfeld per Mail vom 12.11.2024 stehen die Objekte nicht unter Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), ersetzt durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW).</p>

Planunterlagen und Fotos Zur Bewertung wurden neben dem Katasterplan Anlage 3 insbesondere die Gebäudepläne Anlage 5 bis 15 sowie die Fotos Anlage 16 bis 34 herangezogen.

## 2. Grundstücksbeschreibung · (vgl. Anlage 1 bis 3)

### 2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Ort und Einwohnerzahl Langenfeld ist aufstrebende und bedeutende Mittel- und Industriestadt mit rund 60.000 Einwohnern auf 41 km<sup>2</sup> Fläche. Am Fuße des Bergischen Landes gelegen grenzt sie im Nordwesten an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Nordosten an Solingen, im Süden an Leverkusen und im Westen an Monheim.

Lage im Stadtgebiet Die auf getrennten Grundstücken gelegenen Bewertungsobjekte befinden sich im Stadtteil Immigrath, südlich der Solinger Straße (B 229).

Infrastruktur Langenfeld als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage zwischen den oben genannten umliegenden Städten.

Der Innenstadtbereich mit guter Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnanschluss besteht über die Anschlussstellen Langenfeld-Immigrath zur A 542, Solingen zur A3 und Monheim zur A59.

Befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Buslinien mit Anschluss zum S-Bahnhof Langenfeld.

Der zentralen Lage entsprechende Einkaufsanbindung mit Geschäften des täglichen Bedarfs in der Solinger Straße.

Als Naherholungsgebiet bieten sich in der näheren Umgebung die Urdenbacher Kämpen mit Fuß- und Fahrradwegen an.

Unmittelbare Nachbarschaft Zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise hinter Vorgärten; darüber hinaus benachbart diverse, sternförmige Punkthäuser gleicher Bauart wie das Bewertungsobjekt Haus Nr. 67.

Lagequalität Mittlere Wohnlage mit Siedlungsstruktur.

## 2.2 Bebaubarkeit und allgemeine Erschließung

Flächennutzungsplan	<p>Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Wohnbauflächen sind solche Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen.</p>
Planungsrecht	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor; es bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.</p>
Entwicklungszustand	<p>Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.</p>
Baulasten	<p>Entsprechend schriftlicher Mitteilung der Stadt Langenfeld, vom 13.11.2024, Referat Untere Bauaufsichtsbehörde, ruhen auf den Bewertungsgrundstücken keine Baulasteintragungen.</p>
Erschließung	<p>Erschlossenes Bauland mit jeweils ca. 14 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche an der Kleiststraße sowie an der Eichenfeldstraße; jeweils voll ausgebaute, schwarzdeckenbefestigte Fahrbahnen, beidseits Gehwege in Betonplatten befestigt sowie beidseits Längsparkplätze in Parkbuchten.</p> <p>Beide Straßen als reine innerörtliche Anliegererschließung ohne besondere Lärmimmissionen geführt.</p> <p>Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Langenfeld, Referat Steuern und Abgaben, vom 14.11.2024, sind für beide Straßen keine anteiligen Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB bzw. Kanalanschlussgebühren entsprechend KAG (Kommunalabgabengesetz) mehr zu entrichten.</p> <p>Für den Ersatz des Aufwandes für eventuelle Erneuerungs-, Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen von öffentlichen Erschließungsanlagen kann die Stadt jedoch generell Ausbaubeiträge gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) erheben.</p>

## 2.3 Spezielle Lagemerkmale

Zuschnitt und Topographie	<p>Das Grundstück Kleiststraße, Flurstück 160, mit einer Straßenfront von ca. 18 m und einer Grundstückstiefe von ca. 45 m; rautenförmiger Zuschnitt; ebenes Geländeneiveau.</p> <p>Das Grundstück, Flurstücke 243 + 151, Eichenfeldstraße mit einer Straßenfront von ca. 60 m, einer Grundstückstiefe von bis zu ca. 64 m; rechteckiger Zuschnitt mit leichtem südlichen und östlichen Einschnitt; ebenes Geländeneiveau.</p>
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Bodenverhältnisse	<p>Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, des Kreises Mettmann vom 11.11.2024 sind die Bewertungsgrundstücke nicht im Kataster des Kreises über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien verzeichnet.</p>
Naturschutzrechtliche Auflagen	Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei Grundstücken, welche im Innenbereich nach BauGB zu bebauen sind, keine Auflagen zu beachten, welche nicht im B-Plan festgesetzt wurden. Aufgrund fehlender Satzung findet hier auch der § 135c BauGB keine Anwendung.
Bodenordnung	Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Grenzregelung oder Flurbereinigung) einbezogen.

## 2.4 Außenanlagen, Ver- und Entsorgung

### Außenanlagen

Die Außenanlage Eichenfeldstraße, Flurstück 243 + 151, Haus Nr. 67, ohne Umfriedung mit Rasenflächen, Bodendeckern, Büschen und teilweise älterem Baumbestand; offene Mülltonnenstandplätze im Vorgarten hinter Holz-sichtschutz sowie Fahrradabstellmöglichkeiten hinter Stahlzaunanlage; der Hauszugang in Betonpflasterbelag als auch in Schwarzdecke befestigt.

Die Außenanlage Kleiststraße 24, 26, Flurstück 160, ebenfalls mit Rasenflächen, Bodendeckern und Büschen bewachsen; die Umfriedung lediglich zum Nachbarn in Stahlzaunanlage, zur Straße als geschnittene immergrüne Hecke; der Hauszugang in Betonpflasterbelag befestigt, Mülltonnenstandplätze in Betonboxen, offene Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich.

Das hier angrenzende, als Kinderspielplatz dienende Flurstück 192, erschlossen über die seitlich am Flurstück 160 vorbeiführende, in einfacher Schotterschüttung befestigte Feuerwehrezufahrt; der Spielplatz ansonsten mit Spielgeräten und einem Sandkasten, lediglich der Spielplatz ist umfriedet durch eine halbhohle Stahlzaunanlage.

### Anschlüsse

Die Bewertungsgrundstücke Kleiststraße 24/26 und Eichenfeldstraße 67 verfügen über Anschlüsse an Wasser, Kanal und elektrischen Strom, das Grundstück Kleiststraße 24/26 zusätzlich über einen Gasanschluss.

## 3. Gebäudebeschreibung · (vgl. Anlage 5 bis 34)

### 3.1 Allgemeine Merkmale

#### Art der Aufbauten

Bei dem Objekt Kleiststraße 24/26 handelt es sich um ein dreigeschossiges, voll unterkellertes Wohngebäude in Form eines Doppelhauses mit Satteldach, entsprechend Grundakteneinsicht aufgeteilt in 12 Wohneinheiten; hier zu bewerten ist lediglich die im Erdgeschoss, Haus Nr. 24 gelegene Wohnung Nr. 1.

	<p>Das Objekt Eichenfeldstraße 67 als freistehendes, voll unterkellertes, achtgeschossiges Wohngebäude mit Flachdach, aufgeteilt in 49 Wohneinheiten; hier zu bewerten sind die 10 Wohnungen mit Nr. 3 im EG, Nr. 8 im 1. OG, Nr. 9 im 1. OG, Nr. 13 im 1. OG, Nr. 22 im 3. OG, Nr. 25 im 3. OG, Nr. 28 im 4. OG, Nr. 29 im 4. OG, Nr. 34 im 5. OG und Nr. 40 im 6. OG.</p>
Bewertungsbaujahr	<p>Die Bauakte sah ich am 25.11.2024 ein. Danach wurden die Aufbauten zwischen 1963 und 1968 errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte für das Objekt Kleiststraße 24/26 am 12.12.1967 und für das Objekt Eichenfeldstraße 67 am 30.09.1968.</p> <p>Die Abgeschlossenheit für 12 Wohnungen wurde für das Objekt Kleiststraße 24/26 am 21.12.1992 bescheinigt und für das Objekt Eichenfeldstraße 67 mit 49 Wohnungen am 16.12.1992; hier wurde darüber hinaus am 17.10.2003 die Errichtung einer Mobilfunkantennenanlage genehmigt.</p> <p>Auf Grundlage des Pflegezustands sowie der durchgeführten Modernisierungen und Ausbauten messe ich den heute vorhandenen Aufbauten beider Objekte eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von im Schnitt jeweils 35 Jahren zu. Bei 80 Jahren Gesamterwartung ergibt sich damit ein rechnerisches Alter von 45 Jahren und somit zum Bewertungsstichtag 03.12.2024 als <b>fiktives Bewertungsbaujahr jeweils 1979</b>.</p>
Baurechtlicher Zustand	<p>Die formelle und materielle Legalität der Bewertungsobjekte wird nachfolgend unterstellt.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß Bauakteneinsicht stehen die Bewertungsobjekte nicht unter Denkmalschutz.</p>
Energieausweis	<p>Es liegen keine Informationen über gegebenenfalls eventuell vorhandene Bedarfs- oder Verbrauchsausweise entsprechend der EnEV vor; bei der nachfolgenden Wertermittlung wird für beide Objekte eine dem Bewertungsbaujahr entsprechende Wärmedämmung mit entsprechendem Energiebedarf unterstellt.</p>

## 3.2 Ausstattung und Ausführung

**Hinweis** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Einrichtungen und Installationen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektrik, etc.) wird ohne eigene Überprüfung im Gutachten unterstellt.

### 3.2.1 Kleiststraße 24/26

**Gemeinschaftseigentum** Bei dem Objekt Kleiststraße Nr. 24/26 handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude in Form eines Doppelhaus mit Vollunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss; die Bewertungseinheit befindet sich in Haus Nr. 24.

**Konstruktion** Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

**Fassade** Die Fassadenflächen verputzt und gestrichen, insgesamt jedoch ohne zeitgemäße Wärmedämmung; rückwärtig auskragende Balkone.

**Dach** Satteldach mit Pfanneneindeckung sowie Zinkrinnen und Zinkfallrohre.

**Fenster** Innerhalb der Wohnungen in unterschiedlicher Ausführung; Treppenhausbelichtung über Glasbausteine.

**Hauseingang** Der Hauseingang Kleiststraße 24 mit einer Außenstufe in Betonwerkstein, die zurücksitzende Hauseingangstüre erneuert in einbrennlackiertem Alu mit großflächiger Isolierverglasung und Kunststoffstoßgriff, in die Türe integrierte Briefkastenanlage, darüber hinaus Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung, der Eingang mit flachem Betonvordach.

**Treppenhaus** Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen sowie gestrichenem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, die Wände verputzt und mit Ölfarbanstrich versehen, in die Wand integrierte Zähleranlage in Metallschrank.

Aufzuganlage	Es ist keine Aufzuganlage vorhanden.
Wohnungseingangstüren	Wohnungseingangstüre zur Bewertungseinheit als glattes gestrichenes Holztürblatt in entsprechender Holzzarge mit einfachen Beschlägen und Spion..
Heizungsanlage	In Haus Nr. 24 ein stillgelegter Stahl-Öl-Tank aus dem Ursprungsbaujahr; die Beheizung des Baukörpers erfolgt aktuell über eine zentrale Warmwasserheizung im Nachbargebäude, Haus Nr. 26; die Heizungsanlage als gasbeheizte zentrale Warmwasserheizung der Marke Brötje mit entsprechendem Ausdehnungsgefäß, Kaminanschluss und Steuerungsanlage; der Heizkessel ca.15 bis 20 Jahre alt.
Warmwasserversorgung	Dezentral über Elektrogeräte.
Keller	Erreichbar über Massivtreppe mit in Estrich belegten Stufen und seitlichem Holzhandlauf; die Kellerwand- und Deckenflächen geweißt, der Bodenbelag in einfachem Estrich gestrichen; die Wohnungskeller holzlattenabgeschlagen.  Der Hausanschlussraum konnte nicht besichtigt werden; ich unterstelle hier ortsübliche Hausanschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Gas sowie TV über Kabelanschluss.
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum mit separaten Waschmaschinenstandplätzen zur Verfügung.
Kellerfeuchtigkeit	Der Kellerbereich ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, trocken.

### **3.2.2 Sondereigentum Kleiststraße 24/26**

#### **Wohnung Nr. 1**

Wohnungseingangstüre	Glattes gestrichenes Holztürblatt in entsprechender Holzzarge mit einfachen Beschlägen und Spion.
Innentüren	Ebenfalls glatte lackierte Holztürblätter in entsprechenden Holzzargen mit einfachen Beschlägen.
Bodenbeläge	Vinylbeläge in Holzdekor.

Wände	Überwiegend Raufaser tapeziert und gestrichen.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Heizkörper	Stahlheizkörper mit Thermostatventilen.
Küche	Fliesenbelag, dezentrale Warmwasserbereitung über 5-Liter-Untertischgerät.
Bad	Zeitgemäß modernisiert mit Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und Handwaschbecken, Feinsteinzeugbelag und türhohem Wandfließenspiegel, dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer.
Sondernutzungsrecht	Wie bereits unter Ziffer 1.3 ausgeführt, berücksichtige ich den Wert des Sondernutzungsrechtes, bestehend in der Berechtigung, den Spitzboden Nr. S13 und Nr. S14 der Häuser Nr. 24 und Nr. 26 auszubauen und der Wohnung Nr. 1 zuzuschlagen, bei der Wertermittlung durch eine nutzungs- und ertragsorientierte, pauschale Zulage in Höhe von jeweils 10.000 € oder insgesamt <b>20.000 €</b> .

### **3.2.3 Eichenfeldstraße 67, Wohnungen Nr. 3, 8, 9, 13, 22, 25, 28, 29, 34 und 40**

Gemeinschaftseigentum	<p>Die Beschreibung hinsichtlich der dominierenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale folgt hier dem Besichtigungsverlauf; sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; mit Ausnahme der zum Besichtigungszeitpunkt leerstehenden Wohnung Nr. 3 sind sämtliche Einheiten vermietet.</p> <p>Bei Haus Nr. 67 handelt es sich um ein voll unterkellertes, freistehendes, achtgeschossiges Hochhaus mit Flachdach, ebenfalls aufgeteilt in Wohneigentum.</p>
Konstruktion	Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.
Fassade	Die Fassadenflächen in großen Teilen verklindert, teilweise verputzt, insgesamt jedoch ohne zeitgemäße Wärmedämmung
Dach	Flachdach mit Alu-Abkantung; hier Aufbauten für den Aufzug-Maschinenraum sowie darüber hinaus eine Mobilfunkanlage; das Dach konnte nicht begangen werden.

Fenster	Innerhalb der Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Treppenhausbelichtung über Glasbausteine.
Hauseingang	Der Hauseingang Eichenfeldstraße Nr. 67 mit drei Außenstufen in Betonwerkstein sowie flachem Betonvordach, die zurücksitzende Hauseingangstüre erneuert in einbrennlackiertem Alu mit großflächiger Isolierverglasung und Kunststoffstoßgriff; die Stufen mit feuerverzinktem Stahlhandlauf, in die Wand integrierte Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung.
Aufzuganlage	Personenaufzug, Baujahr 1966, erneuert in 2020, für 6 Personen oder 450 kg Tragkraft, die Aufzugkabine in Edelstahl verkleidet mit PVC-Belag und Einbaustrahlern, die Schachttüre in Stahl mit Glasausschnitt.
Treppenhaus	Massivkonstruktion mit in Betonwerkstein belegten Stufen und Mipolamhandlauf, um den Aufzugschacht geführt; die Wände verputzt und mit Ölfarbanstrich; die Elektrozähler-schränke in Metall auf Putz, Etagenweise.
Keller	<p>Der Keller erreichbar über das Treppenhaus sowie den Aufzug; hier die Wand- und Deckenflächen in Beton, der Bodenbelag in einfachem Estrich; die Wohnungskeller holzlattenabgeschlagen.</p> <p>Im Keller ein separater Heizraum mit ölbefuerter zentraler Warmwasserheizung der Marke Viessmann, der Heizkessel nebst Brenner insgesamt gemäß Angabe erst ca. 1 Jahr alt mit entsprechendem Ausdehnungsgefäß und Steuerungsanlage; benachbart ein Stahl-Öl-Tank in separat abgemauerter Wanne.</p> <p>Ich unterstelle auch hier ortsübliche Hausanschlüsse an Wasser, Kanal und Strom sowie TV über Kabelanschluss; ein Gasanschluss ist nicht vorhanden</p>
Gemeinschaftsanlagen	Den Bewohnern steht eine gemeinschaftliche Abstellmöglichkeit für Fahrräder im außenliegenden Kellerzugang, ein Abstellraum für Mülltonnen sowie eine Waschküche zur Verfügung.
Kellerfeuchtigkeit	Der Kellerbereich ist auch hier, soweit augenscheinlich ersichtlich, trocken.

### **3.2.4 Sondereigentum**

Besichtigt werden konnten hier die Wohnungen Nr. 3, 8, 9, 13, 22, 28, 29, 34, 40; mit Ausnahme der anlässlich der Ortsbesichtigung leerstehenden Wohnungen Nr. 3 und der Nr. 25 sind sämtliche übrigen Einheiten vermietet.

#### **Wohnung Nr. 3 im EG**

Die Einheit konnte besichtigt werden; sie ist gemäß Angabe seit geraumer Zeit leerstehend und nicht vermietet, obwohl diverse Mietinteressenten vorhanden sind; Bodenbeläge hier überwiegend in älterem Laminat, das Bad mit ursprünglichem Steinzeugbelag; Innentüren als glatte furnierte Holztürblätter in gestrichenen Holzzargen mit einfachen Beschlägen, teilweise mit Glasausschnitt; die Wände überwiegend Raufaser tapeziert und gestrichen; die Fenster auch hier insgesamt in Kunststoff mit Isolierverglasung, zum Balkon mit einem Glasbruch; die Küche mit Fliesenspiegel und älterem, welligen und austauschbedürftigem PVC-Belag; Badezimmer mit Fliesenspiegel, Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und Waschtisch, dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer; das Bad lediglich teilmodernisiert und eben noch zeitgemäß; der Balkon ebenfalls mit einfachem Estrichbelag und Stahlgeländer mit Hartfaserzementbrüstung.

#### **Wohnung Nr. 8 im 1. OG**

Die Einheit konnte besichtigt werden; Wohnungseingangstüre als glattes furniertes Holztürblatt in gestrichener Holzzarge mit einfachen Beschlägen und Spion; die Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung; Innentüren als glatte furnierte Holztürblätter in gestrichenen Holzzargen mit einfachen Beschlägen und teilweise mit Glasausschnitt; Bodenbeläge hier überwiegend in Laminat, Küche und Bad mit Fliesenbelag.

Küche mit Fliesenspiegel und dezentraler Warmwasserbereitung über 5-Liter-Untertischgerät; die Stahlheizkörper mit Thermostatventilen; Badezimmer aus dem Ursprungsbaujahr mit Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und Waschtisch, türhoher Wandverfliesung und Steinzeugbelag, auch hier dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer.

Der rückwärtige Balkon mit wasserabweisendem Anstrich, dieser mit Vermoosungsspuren; Stahlgeländer mit Hartfaserzementbrüstung.

**Wohnung Nr. 9 im 1. OG**

Die Einheit konnte ebenfalls besichtigt werden; Bodenbeläge hier insgesamt in Laminat; die Wände ebenfalls Raufaser tapeziert und gestrichen; die Türen wie vor; Beheizung auch hier über Stahlheizkörper mit Thermostatventilen; Küche mit Fliesenspiegel und Laminatbelag; dezentrale Warmwasserbereitung über 5-Liter-Untertischgerät; das Bad zeitgemäß modernisiert mit Feinsteinzeugbelag und halbhochem Wandfliesenspiegel, Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und Waschtisch, dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer; der Balkon mit wasserabweisendem Estrich und Stahlgeländer mit Hartfaserzementbrüstung.

**Wohnung Nr. 13 im 1. OG**

Die Einheit konnte ebenfalls besichtigt werden; die Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung; Bodenbeläge überwiegend in Laminat; das Bad teilmodernisiert mit Einbauwanne, Waschtisch und Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, halbhochem Wandfliesenspiegel erneuert, ursprünglicher Steinzeugbelag sowie dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer; die Küche mit PVC-Belag und erneuertem Fliesenspiegel sowie dezentraler Warmwasserbereitung über 5-Liter-Untertischgerät; Innentüren wie vor; Heizkörper wie vor.

**Wohnung Nr. 22 im 3. OG**

Die Einheit konnte ebenfalls besichtigt werden; Innentüren wie vor; Bodenbeläge ebenfalls überwiegend in Laminat, das Kinderzimmer abweichend mit Teppichbelag; die Wände in Tapeten mit Dekor; Badezimmer aus dem Ursprungsbaujahr mit Einbauwanne, Stand-WC und aufgesetztem Spülkasten sowie Waschtisch und zusätzlichem Waschmaschinenstandplatz, halbhoher Wandfliesenspiegel aus dem Ursprungsbaujahr, Steinzeugbelag und dezentraler Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer; der Balkon wie vor, jedoch hier abweichend mit Feinsteinzeugbelag erneuert.

**Wohnung Nr. 25 im 3. OG**

Die leerstehende Einheit konnte nicht besichtigt werden.

**Wohnung Nr. 28 im 4. OG**

Die Einheit konnte ebenfalls besichtigt werden; Bodenbeläge ebenfalls überwiegend Laminat in Holzdekor; hier ein separates Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten sowie kleinem Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Feinsteinzeugbelag, die Wandflächen lediglich gestrichen; die Küche mit Fliesenspiegel, Laminatbelag und dezentraler Warmwasserbereitung über 5-Liter-Untertischgerät; das Bad zeitgemäß modernisiert mit Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschtisch und zusätzlichem Waschmaschinenstandplatz, halbhoher Wandfliesenspiegel, der Bodenbelag in PVC. die Ausstattung hinsichtlich der Fenster, Heizkörper, Wandbekleidung etc. wie vor, der Balkon entsprechend der Vorwohnung; jedoch mieterseits teppichbelegt.

**Wohnung Nr. 29 im 4. OG**

Die Einheit konnte besichtigt werden; Bodenbeläge hier ebenfalls überwiegend in Laminat; das Badezimmer zeitgemäß modernisiert mit Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und Waschtisch sowie zusätzlichem Waschmaschinenstandplatz, der Bodenbelag in Laminat in Fliesendekor, halbhoher Wandfliesenspiegel und dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer; die Küche mit Fliesenspiegel und Laminatbelag in Fliesendekor sowie dezentraler Warmwasserbereitung über 5-Liter-Untertischgerät.

Die Ausstattung ansonsten wie vor hinsichtlich der Fenster, der Heizkörper sowie der Wandbekleidung in Raufaser; der Balkon ebenfalls wie vor mit Estrichbelag.

**Wohnung Nr. 34 im 5. OG**

Auch diese Einheit konnte besichtigt werden; Bodenbeläge insgesamt in Laminat; hier ein separates Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und kleinem Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, älterer Fliesenspiegel im Spritzwasserbereich, ansonsten PVC-Belag.

Badezimmer aus dem Ursprungsbaujahr mit Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und Handwaschbecken sowie zusätzlichem Waschmaschinenstandplatz, die Wände halbhoch in Fliesenspiegel, der Bodenbelag in Steinzeug, dezentrale Warmwasserbereitung, die Objekte in moosgrün, eher nicht mehr zeitgemäß; die übrige Ausstattung wie vor.

Wohnung Nr. 40 im 6. OG

Die Einheit konnte ebenfalls besichtigt werden; das Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschtisch und zusätzlichem Waschmaschinenstandplatz, türhoher Wandfliesenspiegel und Fliesenbelag, das Bad zeitgemäß modernisiert, dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer; die Ausstattung ebenfalls insgesamt wie vor, auch hier der Balkon mit einfachem Estrichbelag.

### 3.3 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bauschäden und Baumängel wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und für den Sachverständigen offensichtlich erkennbar waren.

Gemeinschaftseigentum

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1979 entsprechend befriedigend.

Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Die WEG-Verwaltung der Objekte konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; hier wird für die Wertermittlung unterstellt, dass die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft soweit in Ordnung ist und dass sie über eine angemessene Instandhaltungsrücklage verfügt; ferner, dass Sonderumlagen gegenwärtig nicht geplant sind oder beschlossen wurden.

Sondereigentum	<p>Der Bau- und Unterhaltungszustand der Bewertungseinheiten ist per Saldo ebenfalls dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1979 entsprechend als befriedigend zu bezeichnen; die Wohnungen in einer Ausführungs- und Ausstattungsqualität mittleren Standards machen einen dem Bewertungsbaujahr entsprechend instandgehaltenen Eindruck.</p> <p>Schäden oder Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich auch hier nicht festgestellt.</p>
Belichtungsverhältnisse	Die Belichtung der Wohnungen ist insgesamt befriedigend, die Bäder mit Tagesbelichtung.
Grundrissliche Lösung	Den heutigen Wohnverhältnissen entsprechende, Zwei- bis maximal Drei-Zimmer-Wohnungen mit Küchen, Bädern und Balkonen, Wohnungsgrößen zwischen rd. 50 m <sup>2</sup> und rd.72 m <sup>2</sup> .

### 3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

**Insgesamt 11 Wohneinheiten, innerhalb einer auf zwei separaten Grundstücken befindlichen Wohnanlage in zwei getrennt zu betrachtenden, recht unterschiedlichen Baukörpern mit Wohnungsgrößen zwischen rd. 50 m<sup>2</sup> und rd. 72 m<sup>2</sup>, das Ganze in instandgehaltener, dem fiktiven Bewertungsbaujahr 1979 entsprechender, in geringem Umfang teilmodernisierter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf zwei Grundstücken in mittlerer, durch Siedlungsstruktur geprägter Wohnlage von Langenfeld-Immigrath bei insgesamt guter bis befriedigender Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.**

## 4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die BauNVO, die DIN 277/87, die DIN 283 sowie die WoFIV vom 25.11.2003 bzw. die II. BV ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie jedoch lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

Hinweis: Die beiden Objekte mit insgesamt 11 Wohneinheiten stehen zwar im Eigentum einer Eigentümer- bzw. Erbengemeinschaft; angesichts der Lage der Aufbauten auf separaten, sowohl technisch als auch hinsichtlich der Nutzung eigenständigen Grundstücken, erfolgt hier grundstücksbezogen eine separate Bewertung.

**Objekt Kleiststraße 24, 1 Wohneinheit****4.1.1 GRZ (Grundflächenzahl)**

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- |   |      |                    |                     |
|---|------|--------------------|---------------------|
| - Summe der anrechenbaren Baufläche<br>überschlägig ermittelt mit 418,00 m <sup>2</sup> | rund | 418 m <sup>2</sup> | = <b><u>0,5</u></b> |
| - Grundstücksgröße Flurstück 160, reales Baugrundstück                                  |      | 884 m <sup>2</sup> |                     |

**4.2.1 GFZ (Geschossflächenzahl)**

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- |  |           |                      |                     |
|--|-----------|----------------------|---------------------|
| - Summe der anrechenbaren Geschossfläche<br>(DG = 75 %)<br>418 m <sup>2</sup> x 3,75 = 1.567,50 m <sup>2</sup> | oder rund | 1.568 m <sup>2</sup> | = <b><u>1,8</u></b> |
| - Grundstücksgröße, reales Baugrundstück   |           | 884 m <sup>2</sup>   |                     |

**4.3.1 Wohnfläche**

Diese übernehme ich nach überschlägiger Prüfung der vorliegenden Mietaufstellung mit 57,38 m<sup>2</sup> oder rund **57 m<sup>2</sup>**

**4.4.1 Brutto-Grundfläche**

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,95 schätze. Damit erhalte ich für die

- |   |                                 |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| - Wohnung Nr. 1<br>57,38 m <sup>2</sup> (inklusive Balkon) x 1,95 = | 111,89 m <sup>2</sup> oder rund | <b><u>112 m<sup>2</sup></u></b> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|

**4.5.1 lineare Alterswertminderung zum Bewertungsstichtag 03.12.2024**

fiktives Bewertungsbaujahr	<b>1979</b>
übliche Gesamtnutzungsdauer	<b>80 Jahre</b>
rechnerisches Alter	<b>45 Jahre</b>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<b>35 Jahre</b>
Alterswertminderung	<b>56,3 %</b>

**Objekt Eichenfeldstraße 67, 10 Wohneinheiten****4.1.2 GRZ (Grundflächenzahl)**

anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

- |   |      |                      |                     |
|---|------|----------------------|---------------------|
| - Summe der anrechenbaren Baufläche<br>überschlägig ermittelt mit 442,00 m <sup>2</sup> | rund | 442 m <sup>2</sup>   | = <b><u>0,1</u></b> |
| - Grundstücksgröße reales Baugrundstück   |      | 4.151 m <sup>2</sup> |                     |

#### 4.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

- Summe der anrechenbaren Geschossfläche				
442,00 m <sup>2</sup> x 8,0 = 3.536,00 m <sup>2</sup>	rund	3.536 m <sup>2</sup>	=	<u>0,9</u>
- Grundstücksgröße, reales Baugrundstück		4.151 m <sup>2</sup>		

#### 4.3.2 Wohnfläche

Diese übernehme ich nach überschlägiger Prüfung der vorliegenden Mietaufstellung; danach ergeben sich für die

- Wohnung Nr. 3	50,10 m <sup>2</sup> oder rund	<u>50 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 8	50,10 m <sup>2</sup> oder rund	<u>50 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 9	50,10 m <sup>2</sup> oder rund	<u>50 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 13	50,10 m <sup>2</sup> oder rund	<u>50 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 22	71,48 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 25	50,10 m <sup>2</sup> oder rund	<u>50 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 28	71,48 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 29	71,48 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 34	71,48 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 40	71,48 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>

#### 4.4.2 Brutto-Grundfläche

Sie ermittle ich anhand des Ausbauverhältnisses der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche in Anlehnung an Tabellenwerte der Bewertungsliteratur, das ich auf 1,44 schätze. Damit erhalte ich inklusive der Balkone für die

- Wohnung Nr. 3	50,10 m <sup>2</sup> x 1,44 =	72,14 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 8	50,10 m <sup>2</sup> x 1,44 =	72,14 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 9	50,10 m <sup>2</sup> x 1,44 =	72,14 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 13	50,10 m <sup>2</sup> x 1,44 =	72,14 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 22	71,48 m <sup>2</sup> x 1,44 =	102,93 m <sup>2</sup> oder rund	<u>103 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 25	50,10 m <sup>2</sup> x 1,44 =	72,14 m <sup>2</sup> oder rund	<u>72 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 28	71,48 m <sup>2</sup> x 1,44 =	102,93 m <sup>2</sup> oder rund	<u>103 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 29	71,48 m <sup>2</sup> x 1,44 =	102,93 m <sup>2</sup> oder rund	<u>103 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 34	71,48 m <sup>2</sup> x 1,44 =	102,93 m <sup>2</sup> oder rund	<u>103 m<sup>2</sup></u>
- Wohnung Nr. 40	71,48 m <sup>2</sup> x 1,44 =	102,93 m <sup>2</sup> oder rund	<u>103 m<sup>2</sup></u>

#### 4.5.2 lineare Alterswertminderung zum Bewertungsstichtag 03.12.2024

fiktives Bewertungsbaujahr	<b>1979</b>
übliche Gesamtnutzungsdauer	<b>80 Jahre</b>
rechnerisches Alter	<b>45 Jahre</b>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<b>35 Jahre</b>
Alterswertminderung	<b>56,3 %</b>

### 5. Zur Wertermittlung

#### 5.1 Allgemeines zu Verkehrswert und Preis

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB "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".

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt und ist damit abhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen Verhältnissen (unerfahrener Verkäufer - geschäftstüchtiger Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Von der TEGoVA, der Vereinigung der Europäischen Bewerterverbände, wurde der Begriff Marktwert im Jahre 1991 definiert. Er stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Vor dem Hintergrund dieser Definition muss es demnach das Ziel jeder Verkehrswertermittlung sein, den am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren (rentierlichen) Kaufpreis unter normal üblichen örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen.

Dies verlangt vom Sachverständigen das Verhalten wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen.

## 5.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig.

Im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24, 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufspreise vorliegen. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei können auch geeignete mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmende Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht genügend Vergleichskaufpreise bekannt, so können auch Preise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden; zur Erkundung des Grundstücksmarktes können bedingt auch Verkaufsangebote herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen jedoch nach einer veröffentlichten Untersuchung von Streich<sup>30</sup> zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die Eigennutzung im Vordergrund steht.

## 5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, insbesondere unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung der hier zu bewertenden Objekte sowohl nach substanzorientierten Kriterien unter dem Aspekt der Eigennutzung als auch nach ertragsorientierten Gesichtspunkten mit Blick auf die Renditefähigkeit. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sach- und Ertragswertverfahren** abgeleitet.

Da dem Gutachterausschuss keine direkten Vergleichskaufpreise für die hier zu bewertenden Grundstücke vorliegen, wird der jeweilige Bodenwert mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

## 6. Bodenwertermittlung

### 6.1 Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - z.B. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Grundstücksgestalt und rechtliche Gegebenheiten (Wohnungs- und Teileigentum) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Richtwert, welche durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

### 6.2 Bewertungsgrundlage

Vom Gutachterausschuss des Kreises Mettmann wurde zum 01.01.2024 ein zonaler Richtwert ermittelt. Er beträgt in Immigrath im Bereich der Bewertungsobjekte für drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung erschließungsbeitragsfrei **630 €/m<sup>2</sup>**.

Der im darauffolgenden Jahr zum 01.01.2025 vom Gutachterausschuss des Kreises Mettmann ermittelte Bodenrichtwert beträgt ebenfalls unverändert 630 €/m<sup>2</sup>. Damit hat keine unterjährige Wertsteigerung in 2024 stattgefunden.

### Objekt Kleiststraße 24, 1 Wohneinheit

#### 6.3.1 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Spezielle Lage des Grundstücks

Für die im Bewertungsbereich vorherrschende monotone Bebauung mit Siedlungsstruktur erachte ich einen Abschlag als angemessen in Höhe von - 25 %

- Sonstige wertbestimmende Eigenschaften

Das Bewertungsgrundstück stimmt hinsichtlich seiner sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

- Ableitung des Bodenwertes  
Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert  $630 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  oder rund **470 €/m<sup>2</sup>**

#### 6.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 1  
Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 1 und erhalte bei  $884 \text{ m}^2$  je  $470 \text{ €/m}^2 \times 31.338/129.652$ stel als anteiligen Bodenwert rund **100.400 €**  
Das entspricht bei  $57 \text{ m}^2$  Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund  $1.760 \text{ €/m}^2$ .

### Objekt Eichenfeldstraße 67, 10 Wohneinheiten

#### 6.3.2 Wertbeeinflussende Abweichungen

- Spezielle Lage des Grundstücks  
Für die im Bewertungsbereich vorherrschende, monotone Bebauung mit Siedlungsstruktur erachte ich auch hier einen Abschlag als angemessen in Höhe von - 25 %
- Sonstige wertbestimmende Eigenschaften  
Die Bewertungsgrundstücke, Flurstücke 151 und 243, stimmen hinsichtlich ihrer sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften ebenfalls hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein; für die bestehende, abweichende Geschossigkeit mit acht Wohngeschossen wird hier keine Anpassung in Ansatz gebracht.
- Ableitung des Bodenwertes  
Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert  $630 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  oder rund **470 €/m<sup>2</sup>**

#### 6.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

- Wohnung Nr. 3  
Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 3 und erhalte bei  $4.151 \text{ m}^2$  je  $470 \text{ €/m}^2 \times 1,78 \%$  als anteiligen Bodenwert rund **34.700 €**  
Das entspricht bei  $50 \text{ m}^2$  Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund  $690 \text{ €/m}^2$ .
- Wohnung Nr. 8  
Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 8 und erhalte bei  $4.151 \text{ m}^2$  je  $470 \text{ €/m}^2 \times 1,78 \%$  als anteiligen Bodenwert rund **34.700 €**  
Das entspricht bei  $50 \text{ m}^2$  Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund  $690 \text{ €/m}^2$ .
- Wohnung Nr. 9  
Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 9 und erhalte bei  $4.151 \text{ m}^2$  je  $470 \text{ €/m}^2 \times 1,78 \%$  als anteiligen Bodenwert rund **34.700 €**  
Das entspricht bei  $50 \text{ m}^2$  Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund  $690 \text{ €/m}^2$ .

- Wohnung Nr. 13

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 13 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 1,78 % als anteiligen Bodenwert rund **34.700 €**

Das entspricht bei 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

- Wohnung Nr. 22

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 22 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 2,54 % als anteiligen Bodenwert rund **49.600 €**

Das entspricht bei 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

- Wohnung Nr. 25

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 25 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 1,78 % als anteiligen Bodenwert rund **34.700 €**

Das entspricht bei 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

- Wohnung Nr. 28

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 28 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 2,54 % als anteiligen Bodenwert rund **49.600 €**

Das entspricht bei 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

- Wohnung Nr. 29

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 29 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 2,54 % als anteiligen Bodenwert rund **49.600 €**

Das entspricht bei 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

- Wohnung Nr. 34

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 34 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 2,54 % als anteiligen Bodenwert rund **49.600 €**

Das entspricht bei 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

- Wohnung Nr. 40

Ich übernehme den abgeleiteten Richtwert für die Wohnung Nr. 40 und erhalte bei 4.151 m<sup>2</sup> je 470 €/m<sup>2</sup> x 2,54 % als anteiligen Bodenwert rund **49.600 €**

Das entspricht bei 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 690 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Sachwertermittlung

### 7.1 Erläuterungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann. Die zur Sachwertermittlung herangezogenen Daten werden nachfolgend erläutert:

#### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die marktüblichen Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Bei ihrer Ermittlung wird ein Schema zugrunde gelegt, das die Ausstattungsqualität, die Relation der Brutto-Grundfläche zur Wohn- und Nutzfläche, die Größe und andere wertbeeinflussende Faktoren berücksichtigt. Sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen als in der Regel gleichmäßige Wertminderung zu ermitteln. Sie setzt sich zusammen aus der wirtschaftlichen Alterswertminderung zum einen und den speziellen Wertminderungen wegen Baumängeln und/oder Bauschäden zum anderen. Dabei wurde die wirtschaftliche Alterswertminderung bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

#### Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind insbesondere Marktanpassungen des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Marktanpassungsfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

**7.2 Ermittlung des Sachwertes****7.2.1 Kleiststraße 24****Wohnung Nr. 1**

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	112 m <sup>2</sup>
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.2 (765 – 915 – 1.105 €/m <sup>2</sup> ), unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 3 mit	765 €/m <sup>2</sup>
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q IV/2024	183,5 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.404 €/m <sup>2</sup>
- Lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	56,3 %

**Berechnung des Sachwertes**

112 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je 1.404 €/m<sup>2</sup> =

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten	157.200 €
abzgl. 56,3 % Alterswertminderung	- <u>88.500 €</u>

**Gebäudesachwert** am Wertermittlungsstichtag somit 68.700 €

**Zeitwert** der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal 1.500 €

**Bodenwert** gemäß Ziffer 6.4 100.400 €

**vorläufiger Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit 170.600 €

**Übertrag:** vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 170.600 €

#### Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung innerhalb einer Wohnsiedlungsanlage mit monotoner Architektur sowie der Bausubstanz im Wesentlichen aus dem Ende der 1970-er Jahre erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 0,85 als angemessen. Damit erhalte ich 170.600 € x 0,85 oder als **marktangepassten Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit

**145.000 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
gemäß § 8 (3) ImmoWertV

**Zulage** Sondernutzungsrecht an den Spitzböden, siehe Ziffer 3.2.2

20.000 €

**Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit

**165.000 €**

### 7.2.2 Eichenfeldstraße 67

#### Wohnungen Nr. 3, 8, 9, 13 und 25 mit einer BGF von je 72 m<sup>2</sup>

##### Basisdaten

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4 72 m<sup>2</sup>
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen (755 – 900 – 1.090 €/m<sup>2</sup>) unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 mit 900 €/m<sup>2</sup>
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q IV/2024 183,5 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 1.652 €/m<sup>2</sup>
- Lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5 56,3 %

Berechnung des Sachwertes für die Wohnungen Nr. 3, 8, 9, 13 und 25

##### Wohnung Nr. 3

72 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je 1.652 €/m<sup>2</sup> =

Herstellungskosten der Auf- und Einbauten 118.900 €

abzgl. 56,3 % Alterswertminderung - 66.900 €

**Gebäudesachwert** am Wertermittlungsstichtag somit

52.000 €

<b>Übertrag: Gebäudesachwert</b> am Wertermittlungsstichtag	52.000 €
<b>Zeitwert</b> der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	1.500 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4	<u>34.700 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	88.200 €

### Marktanpassung

#### Wohnungen Nr. 3 im EG, 8, 9 und 13 im 1. OG sowie 25 im 3. OG

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der Lage innerhalb einer Wohnsiedlungsanlage mit monotoner Architektur sowie der Bausubstanz im Wesentlichen aus dem Ende der 1970-er Jahre erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,35 als angemessen. Damit erhalte ich 88.200 € x 1,35 oder als **marktangepassten Sachwert** am Wertermittlungsstichtag somit

**jeweils 119.100 €**

#### Wohnungen Nr. 22, 28, 29, 34 und 40 mit einer BGF von je 103 m<sup>2</sup>

##### Basisdaten

- Brutto-Grundfläche gemäß Ziffer 4.4	103 m <sup>2</sup>
- Normalherstellungskosten, abgeleitet nach NHK 2010 für den Gebäudetyp 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen (755 – 900 – 1.090 €/m <sup>2</sup> ) unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale entsprechend Standardstufe 4 mit	900 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Q IV/2024	183,5 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1.652 €/m <sup>2</sup>
- Lineare Alterswertminderung gemäß Ziffer 4.5	56,3 %

##### Berechnung des Sachwertes für die Wohnungen Nr. 22, 28, 29, 34 und 40

103 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche je 1.652 €/m <sup>2</sup> =	
Herstellungskosten der Auf- und Einbauten	170.200 €
abzgl. 56,3 % Alterswertminderung	- <u>95.800 €</u>

<b>Gebäudesachwert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	74.400 €
<b>Zeitwert</b> der Außenanlagen inklusive Grundleitungen anteilig pauschal	2.000 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4	<u>49.600 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	126.000 €

**Übertrag: vorläufiger Sachwert** am Wertermittlungsstichtag 126.000 €

### **Marktanpassung**

#### **Wohnungen Nr. 22, 28, 29, 34 und 40 mit einer BGF von je 103 m<sup>2</sup>**

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In Anbetracht der Lage der Wohnungen innerhalb einer Wohnsiedlungsanlage mit monotoner Architektur sowie der Bausubstanz im Wesentlichen aus dem Ende der 1970-er Jahre erachte ich hier eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,05 als angemessen. Damit erhalte ich als **marktan-  
gepassten Sachwert** am Wertermittlungsstichtag für die im 3., 4., 5. und 6. Obergeschoss gelegenen Wohnungen Nr. 22, 28, 29, 34 und 40 = 126.000 € x 1,30 = jeweils rund

**163.800 €**

## **8. Ertragswertermittlung**

### **8.1 Erläuterungen**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert gemäß Ziffer 6 dieses Gutachtens und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer ermittelt. Hier die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

#### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten. Ihm werden die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde gelegt, wenn sie denn marktüblich zu erzielen sind. Abzugleich sind diese insbesondere mit Mietrichtwert-Tabellen oder anderen Marktübersichten. Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie evtl. Betriebskosten. In dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten Ansätze der ImmoWertV Anlage 3 zugrunde gelegt.

### Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf 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 abgeleitet. Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

### Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf Basis des § 34 ImmoWertV zu ermitteln.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde bereits unter Ziffer 4.5 ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht bereits durch den Mietwertansatz oder eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

## 8.2 Ermittlung des Ertragswertes

### 8.2.1 Wohnung Nr. 1, Kleiststraße 24

#### Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3 57 m<sup>2</sup>
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Mietrichtwert-Tabelle der Stadtgebiete Langenfeld und Monheim am Rhein mit Stand vom 01.10.2023 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden mittleren Standards, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1974 und 2001 liegt, eine Bandbreite von 6,90 €/m<sup>2</sup> bis 9,06 €/m<sup>2</sup>.

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich hier für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage eine Nettokaltmiete im mittleren Bereich der Bandbreite oder gerundet	8,00 €/m <sup>2</sup>
Dies entspricht zum Bewertungsstichtag der tatsächlich gezahlten Nettokaltmiete von 8,02 €/m <sup>2</sup> .	
- Liegenschaftszinssatz: abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Mettmann für vermietete Eigentumswohnungen mit 2,0 % und gemäß Geschäftsbericht 2025 mit 2,7 %; hier in Anbetracht der Lage der Wohnungen im EG innerhalb einer Wohnsiedlungsanlage mit monotoner Architektur sowie der Bausubstanz im Wesentlichen aus dem Ende der 1970-er Jahre angesetzt mit	2,4 %
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5	35 Jahre
Berechnung des Ertragswertes	
57 m <sup>2</sup> Wohnfläche je 8,00 €/m <sup>2</sup> x 12 = <b>Rohertrag</b>	<b>5.470 €</b>
<b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b> (nach II.BV)	
- Instandhaltungskosten 57 m <sup>2</sup> Wohnfläche je 13,50 €/m <sup>2</sup>	770 €
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12	340 €
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- <u>110 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich	<b>4.250 €</b>
abzgl. 2,4 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	- <u>2.410 €</u>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b> somit jährlich	1.840 €
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 35 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 23,50 zu multiplizieren.	
Damit ergeben sich als <b>Gebäudeertragswert</b> rund	43.200 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4	<u>100.400 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag	<b>143.200 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV	
<b>Zulage</b> Sondernutzungsrecht an den Spitzböden, siehe Ziffer 3.2.2	<u>20.000 €</u>
<b>Ertragswert</b> am Wertermittlungsstichtag somit	<b><u>163.200 €</u></b>

## 8.2.2 Wohnungen Nr. 3, 8, 9, 13, 22, 25, 28, 29, 34 und 40, Eichenfeldstraße 67

### Basiswerte

- Wohnfläche gemäß Ziffer 4.3
 

Wohnungen Nr. 3, 8, 9, 13 und 25 rund	50,0 m <sup>2</sup>
Wohnungen Nr. 22, 28, 29, 34 und 40 rund	72,0 m <sup>2</sup>
  
- Nettokaltmiete: Aus der letzten veröffentlichten Mietrichtwert-Tabelle der Stadtgebiete Langenfeld und Monheim am Rhein mit Stand vom 01.10.2023 entnehme ich für mittlere Wohnlagen bei Gebäuden mittleren Standards, deren rechnerisches Baujahr zwischen 1974 und 2001 liegt, eine Bandbreite von 6,90 €/m<sup>2</sup> bis 9,06 €/m<sup>2</sup>.
 

Für die leerstehende Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss lege ich aufgrund der möglichen Neuvermietung einen Mietansatz im oberen Bereich der Bandbreite zugrunde oder rund

	9,00 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

Als orts- und marktüblich erzielbar erachte ich für die übrigen Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den Obergeschossen mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Nettokaltmiete ebenfalls im oberen Bereich der Bandbreite als angemessen oder insgesamt

	9,00 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

Für die Wohnungen mit 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche erachte ich als angemessen

	8,50 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

Die zum Bewertungsstichtag tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten liegen hier zwischen 6,36 €/m<sup>2</sup> und 8,98 €/m<sup>2</sup>, was insbesondere auf den Zeitpunkt der Vermietung zurückzuführen sein dürfte.
  
- Liegenschaftszinssatz: abgeleitet aus dem Geschäftsbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Mettmann für vermietete Eigentumswohnungen mit 2,0 % und gemäß Geschäftsbericht 2025 mit 2,7 %; hier in Anbetracht der Lage der Wohnungen innerhalb einer Wohnsiedlungsanlage mit monotoner Architektur sowie der Bausubstanz im Wesentlichen aus dem Ende der 1970-er Jahre angesetzt mit
 

	2,2 %
--	-------
  
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 4.5
 

	35 Jahre
--	----------

### Berechnung des Ertragswertes

## 8.2.3 10 Wohneinheiten Eichenfeldstraße 67

### Wohnung Nr. 3 im EG Nr. 8, 9, 13 und 25 in den Obergeschossen

50 m <sup>2</sup> Wohnfläche je 9,00 €/m <sup>2</sup> x 12 = <b>Rohertrag</b>	<b>5.400 €</b>
---	----------------

<b>Übertrag: Rohertrag</b>		<b>5.400 €</b>
<b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b> (nach II.BV)		
- Instandhaltungskosten		
50 m <sup>2</sup> Wohnfläche je 13,50 €/m <sup>2</sup>	680 €	
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12	340 €	
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- <u>110 €</u>	- <u>1.130 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich		<b>4.270 €</b>
abzgl. 2,2 % Reinertragsanteil des Bodenwertes		- <u>760 €</u>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b> somit jährlich		<b>3.510 €</b>
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 35 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 24,23 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als <b>Gebäudeertragswert</b> rund		85.000 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4		<u>34.700 €</u>
<b>Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag somit		<b><u>119.700 €</u></b>
<b>Wohnungen Nr. 22, 28, 29, 34 und 40 in den Obergeschossen</b>		
72 m <sup>2</sup> Wohnfläche je 8,50 €/m <sup>2</sup> x 12 = <b>Rohertrag</b>		<b>7.340 €</b>
<b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b> (nach II.BV)		
- Instandhaltungskosten		
72 m <sup>2</sup> Wohnfläche je 13,50 €/m <sup>2</sup>	970 €	
- Verwaltungskosten = 28,50 € x 12	340 €	
- Mietausfallwagnis = 2,0 % des Rohertrages	- <u>150 €</u>	- <u>1.460 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich		<b>5.880 €</b>
abzgl. 2,2 % Reinertragsanteil des Bodenwertes		- <u>1.090 €</u>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b> somit jährlich		<b>4.790 €</b>
Der Ertrag der baulichen Anlagen ist über die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 35 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV von 24,23 zu multiplizieren. Damit ergeben sich als <b>Gebäudeertragswert</b> rund		116.100 €
<b>Bodenwert</b> gemäß Ziffer 6.4		<u>49.600 €</u>
<b>Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag somit jeweils		<b><u>165.700 €</u></b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Ableitung der Verkehrswerte

Für die zu bewertenden Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums wurde jeweils der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, neben der Eigennutzung auch zusehends als Renditeobjekt mit Anlagecharakter. Daher wird der Verkehrswert aus dem jeweiligen, unter Ziffer 7.2 ermittelten marktangepassten Sachwert in Verbindung mit dem jeweiligen, unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert abgeleitet. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren liegen für sämtliche Wohneinheiten jeweils in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den jeweiligen Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag, den 03.12.2024

für die **Wohnung Nr. 1** im Erdgeschoss, Kleiststraße 24 auf  $(163.600 \text{ €} + 165.000 \text{ €}) \frac{1}{2} = 164.300 \text{ €}$  oder rund

**165.000 €**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Sondernutzungsrechte mit 145.000 € einem durchschnittlichen Wert von rund 2.540 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 3** im Erdgeschoss, Eichenfeldstraße 67 auf  $(119.700 \text{ €} + 119.100 \text{ €}) \frac{1}{2} = 119.400 \text{ €}$  oder rund

**120.000 €**

(einhundertzwanzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.400 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 8** im 1. Obergeschoss vorne links, Eichenfeldstraße 67 auf  $(119.700 \text{ €} + 119.100 \text{ €}) \frac{1}{2} = 119.400 \text{ €}$  oder rund

**120.000 €**

(einhundertzwanzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.400 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 9** im 1. Obergeschoss hinten links, Eichenfeldstraße 67 auf (119.700 € + 119.100 €)  $\frac{1}{2}$  = 119.400 € oder rund

**120.000 €**

(einhundertzwanzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.400 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 13** im 1. Obergeschoss vorne rechts, Eichenfeldstraße 67 auf (119.700 € + 119.100 €)  $\frac{1}{2}$  = 119.400 € oder rund

**120.000 €**

(einhundertzwanzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.400 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 25** im 3. Obergeschoss vorne rechts, Eichenfeldstraße 67 auf (119.700 € + 119.100 €)  $\frac{1}{2}$  = 119.400 € oder rund

**120.000 €**

(einhundertzwanzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.400 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 22** im 3. Obergeschoss Mitte links, Eichenfeldstraße 67 auf (165.700 € + 163.800 €)  $\frac{1}{2}$  = 164.750 € oder rund

**165.000 €**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.290 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 28** im 4. Obergeschoss Mitte links, Eichenfeldstraße 67 auf (165.700 € + 163.800 €)  $\frac{1}{2}$  = 164.750 € oder rund

**165.000 €**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.290 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 29** im 4. Obergeschoss Mitte rechts, Eichenfeldstraße 67 auf (165.700 € + 163.800 €)  $\frac{1}{2}$  = 164.750 € oder rund

**165.000 €**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.290 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 34** im 5. Obergeschoss Mitte links, Eichenfeldstraße 67 auf (165.700 € + 163.800 €)  $\frac{1}{2}$  = 164.750 € oder rund

**165.000 €**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.290 €/m<sup>2</sup>

für die **Wohnung Nr. 40** im 6. Obergeschoss Mitte links, Eichenfeldstraße 67 auf (165.700 € + 163.800 €)  $\frac{1}{2}$  = 164.750 € oder rund

**165.000 €**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

das entspricht bei rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 2.290 €/m<sup>2</sup>

- sämtlich Werte, die ich unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertestim-menden Eigenschaften als marktgerecht erachte.

## **9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags**

- Mitzubewertendes Zubehör war nicht vorhanden; das zum Teil in den Wohnungen befindli-che, im Wesentlichen aus älteren Einbauküchen bestehende Mobiliar aufgrund des Alters und Abnutzungsgrades ohne wirtschaftlichen Restwert.
- Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung wurden schriftlich eingeholt und in das Gutachten eingearbeitet.
- Verwalter nach WEG: dieser konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

**Hinweis:** Dieses Verkehrswertgutachten basiert auf den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Erkenntnissen und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 03.12.2024. Eventuelle sich nach dem Stichtag ergebende Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt können hier keine Berücksichtigung finden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Düsseldorf, den 16. September 2025

Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Hiervon ausgenommen sind Zwangsversteigerungsverfahren.

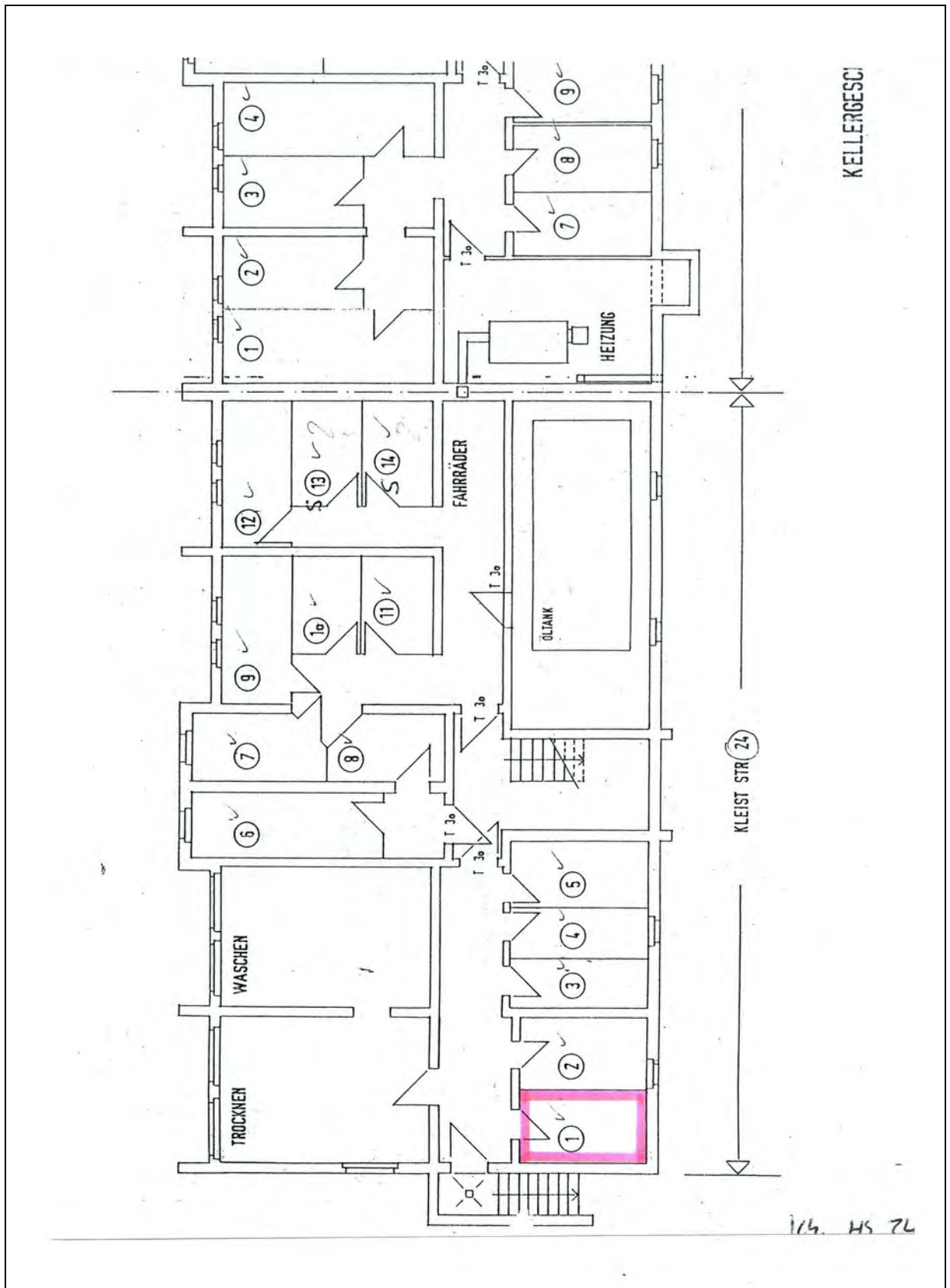
## 10. Literaturverzeichnis

### 10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

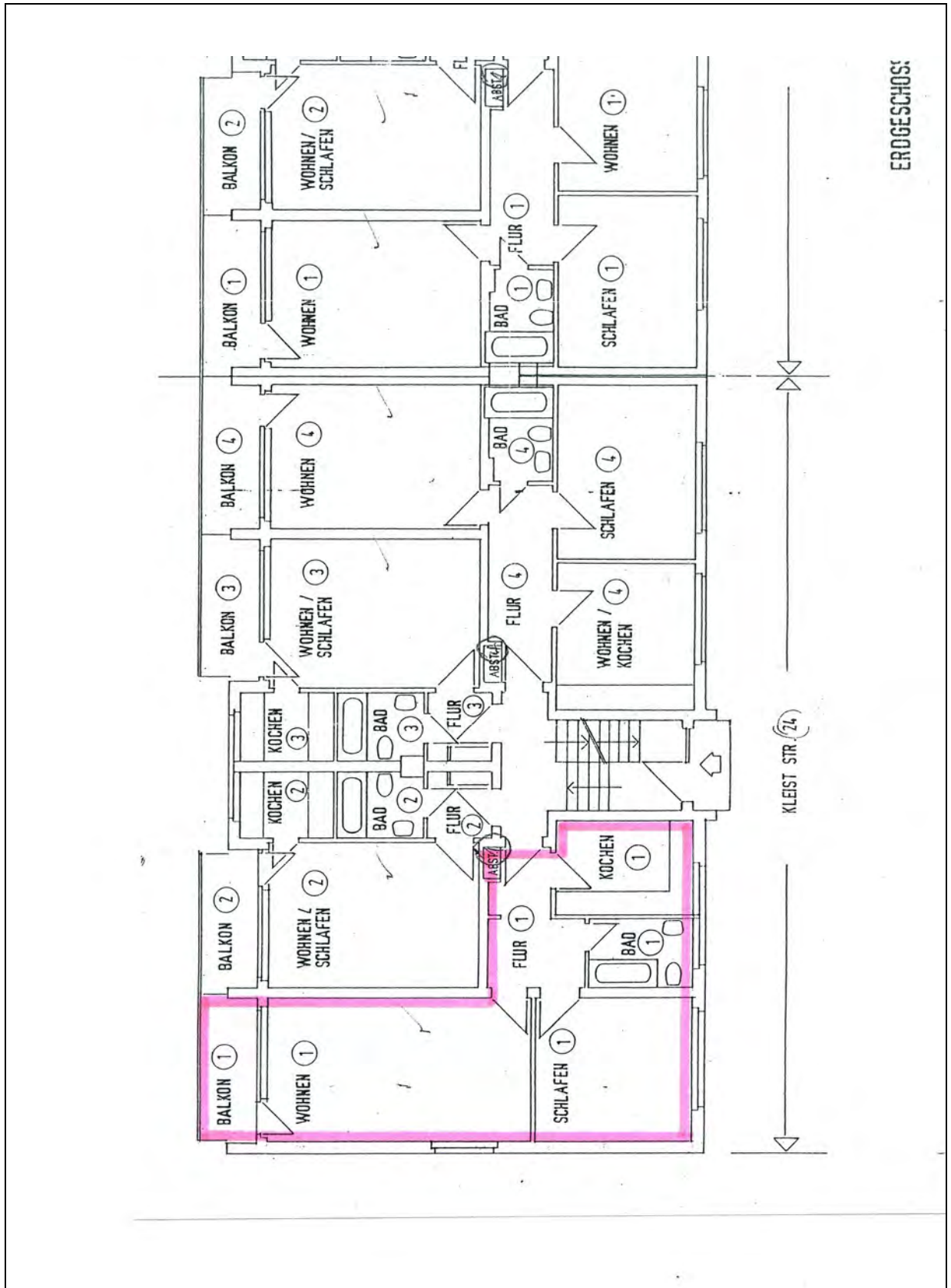
- **Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- **Kleiber:** Verkehrswertermittlung (Marktwerte) von Grundstücken; 7. Auflage 2014.
- **Bayerlein:** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 3. Auflage 2002.
- **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; 5. Auflage 1996.
- **BKI:** Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern in Stuttgart.
- **IFS:** Informationszeitschrift des Institutes für Sachverständigenwesen e.V. in Köln.
- **GuG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Verlag.
- **Gutachterausschuss:** Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

### 10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

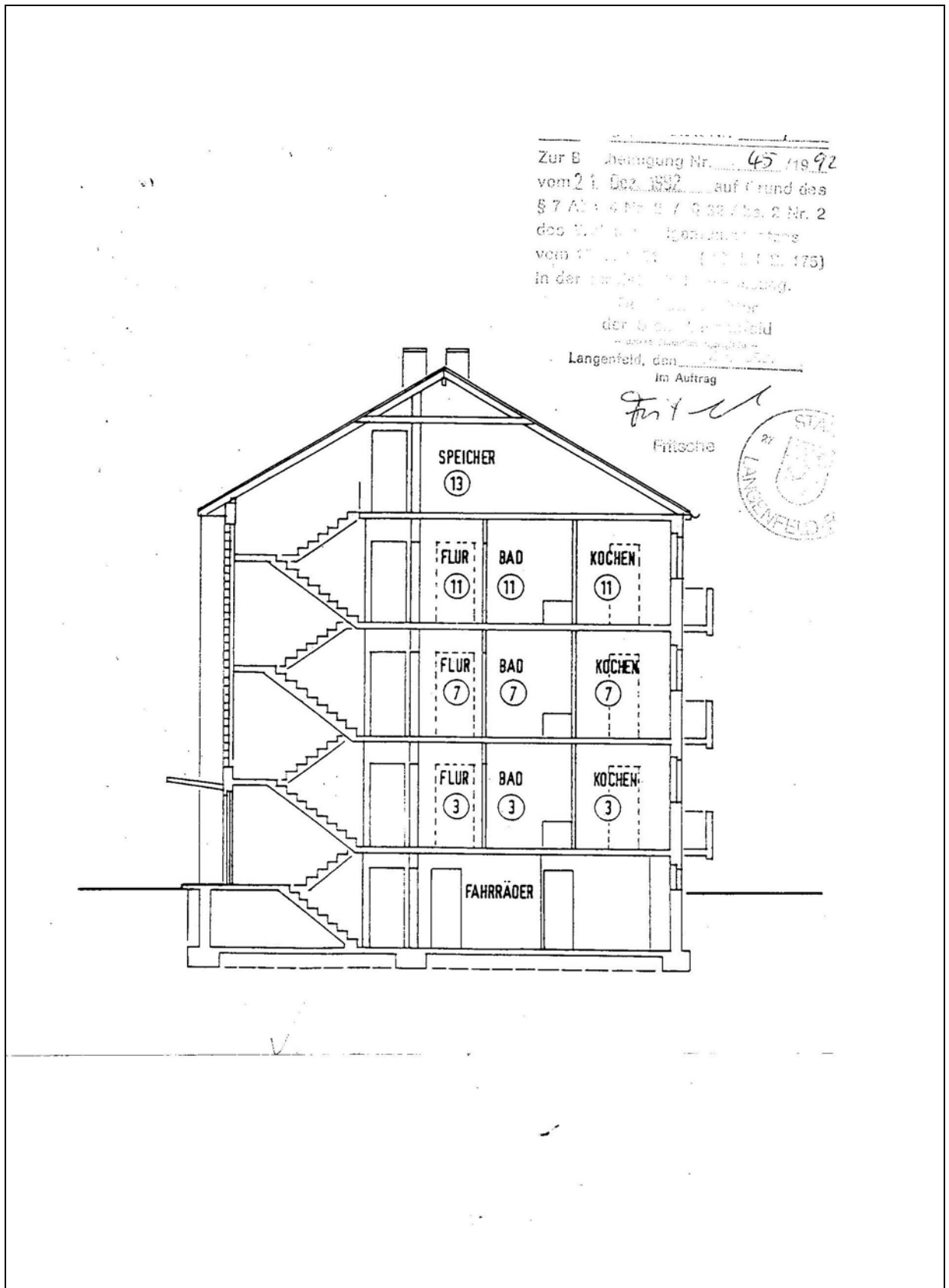
- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- **Immo WertV 2021** Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 vom 14.07.2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet durch die Bundesregierung; tritt nach § 54 ImmoWertV am 01.01.2022 in Kraft.
- **WertR** Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) i.d.F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006. Sie ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien in der hier wiedergegebenen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vereinbar ist.
- **WoFIVO** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. IS. 2346).
- **II.BV.** Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Betriebskostenverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, usw. vom 17.10.1957 (BGBl. IS. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. IS. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. IS. 2614).
- **BGB** In der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023



### KELLERGESCHOSS HS NR. 24

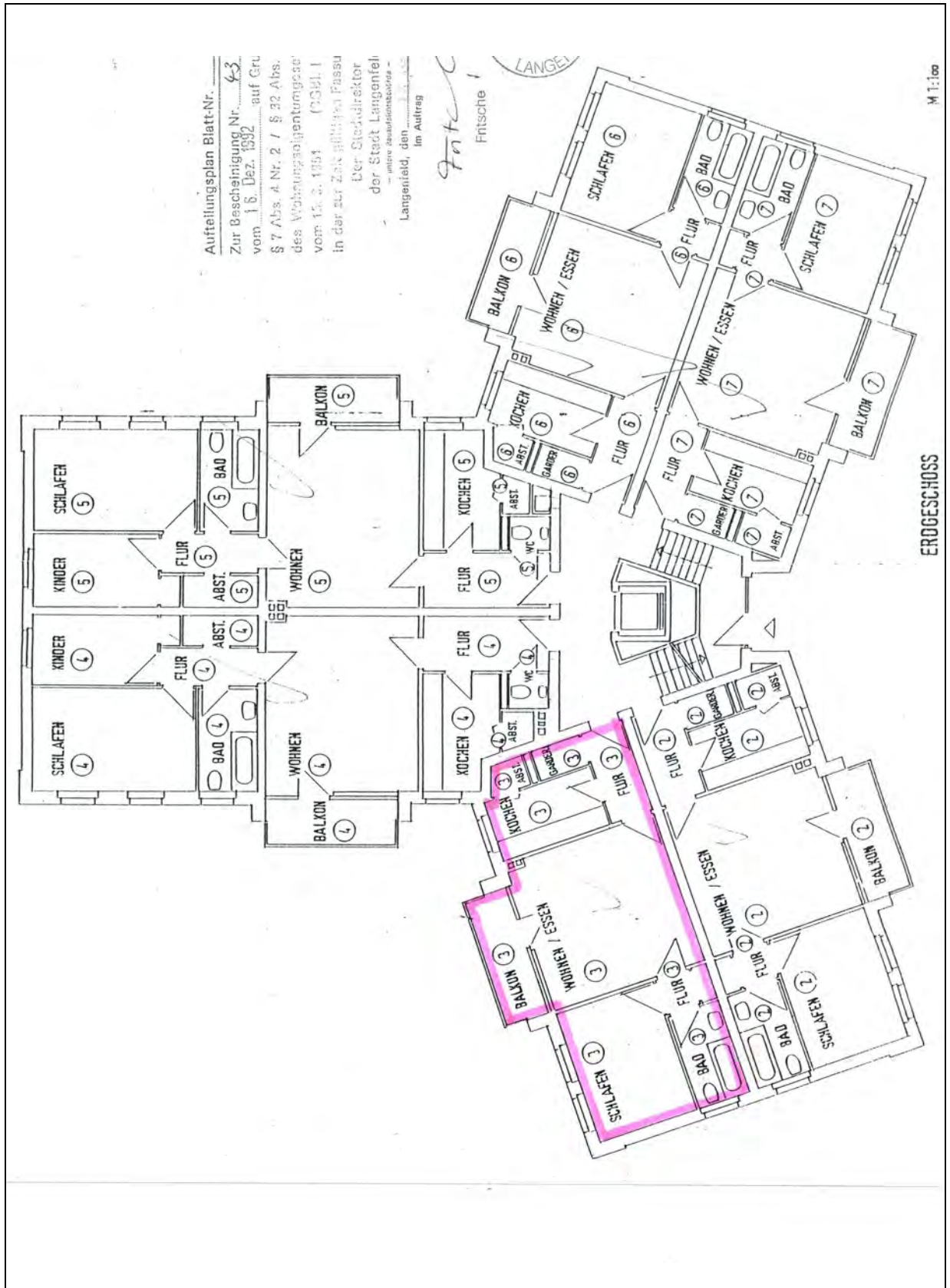


### ERDGESCHOSS HS NR. 24

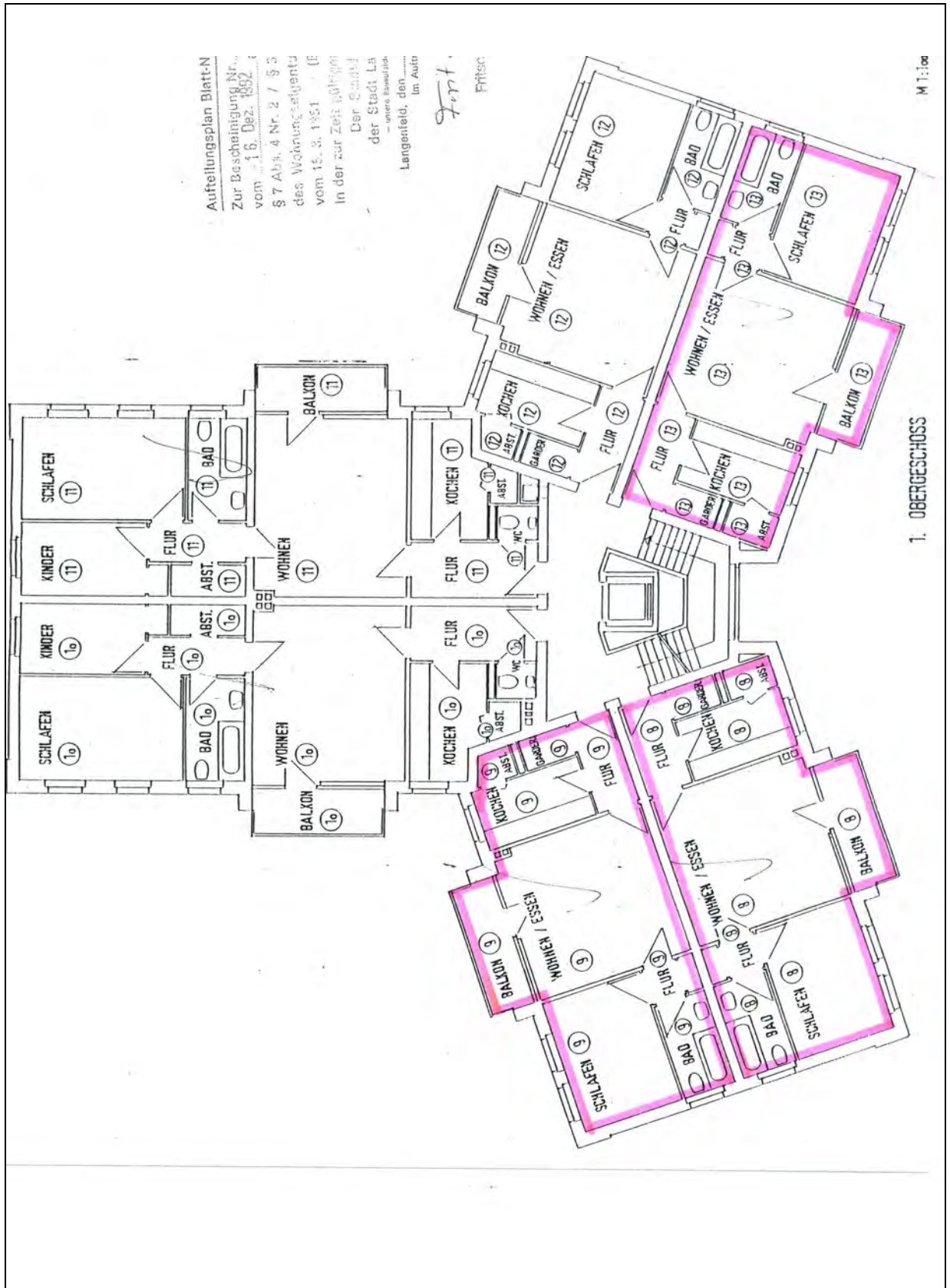


**SCHNITT HS NR. 24**

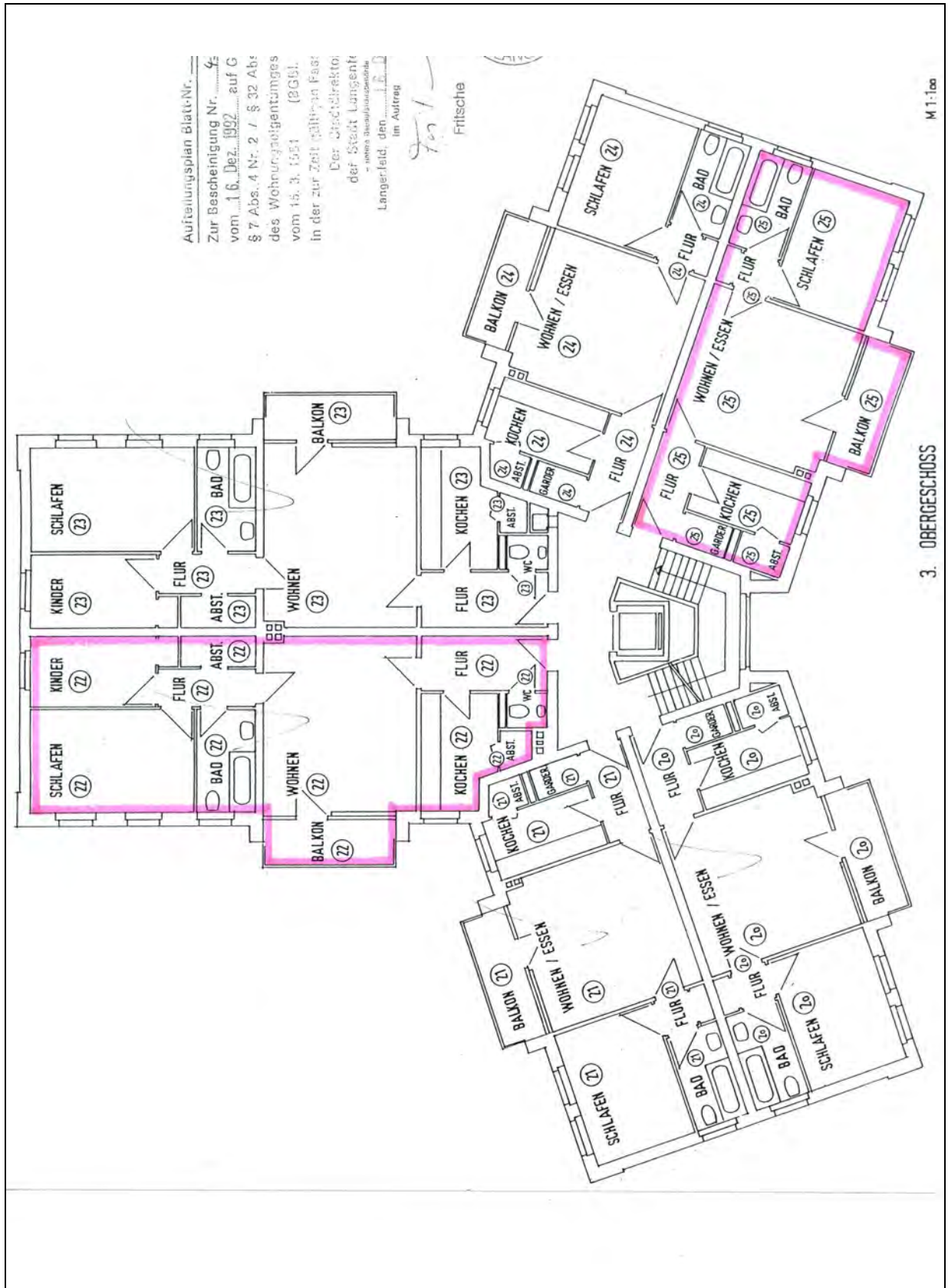




**ERDGESCHOSS HS NR. 67**



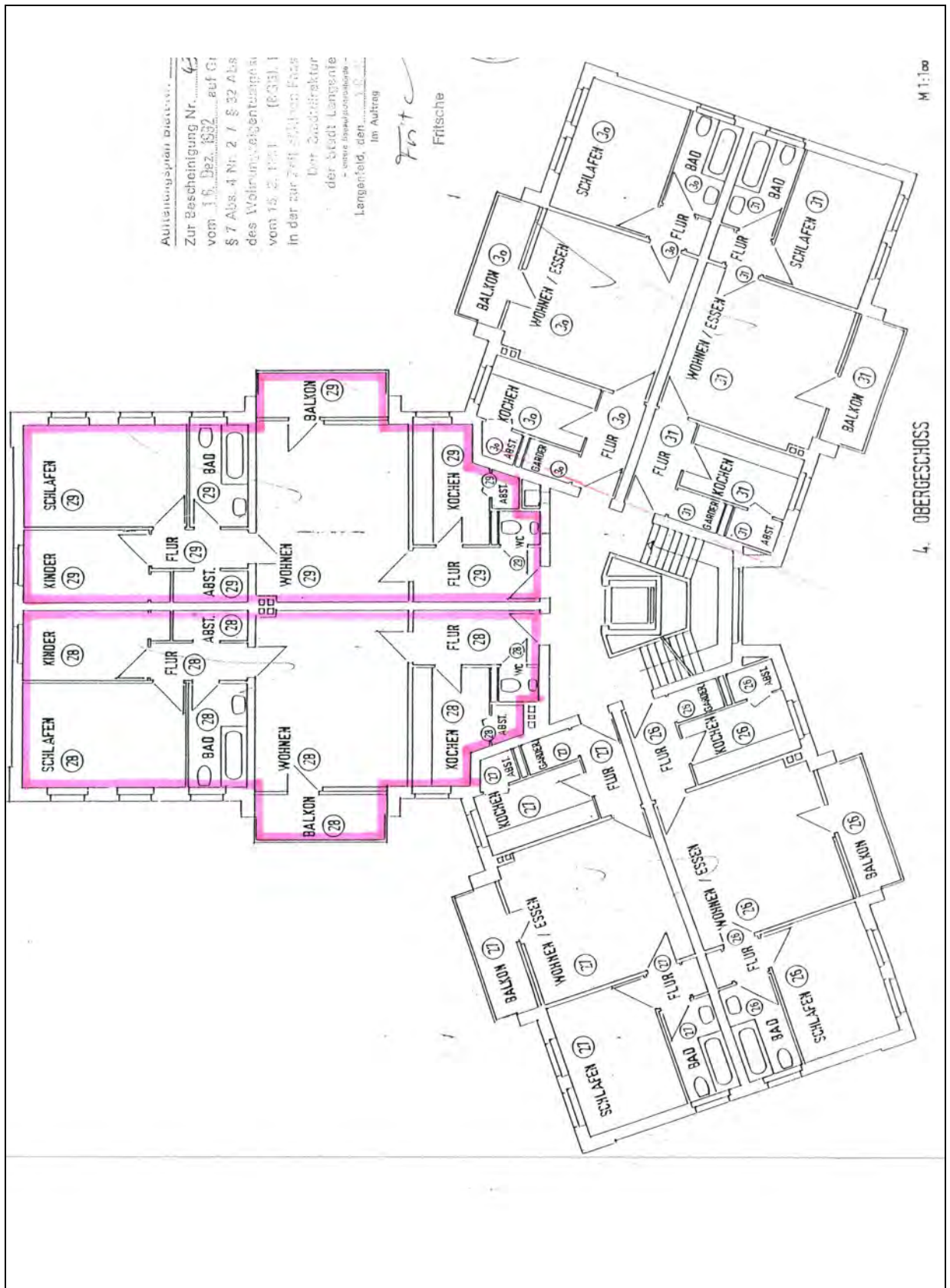
**1. OBERGESCHOSS HS NR. 67**



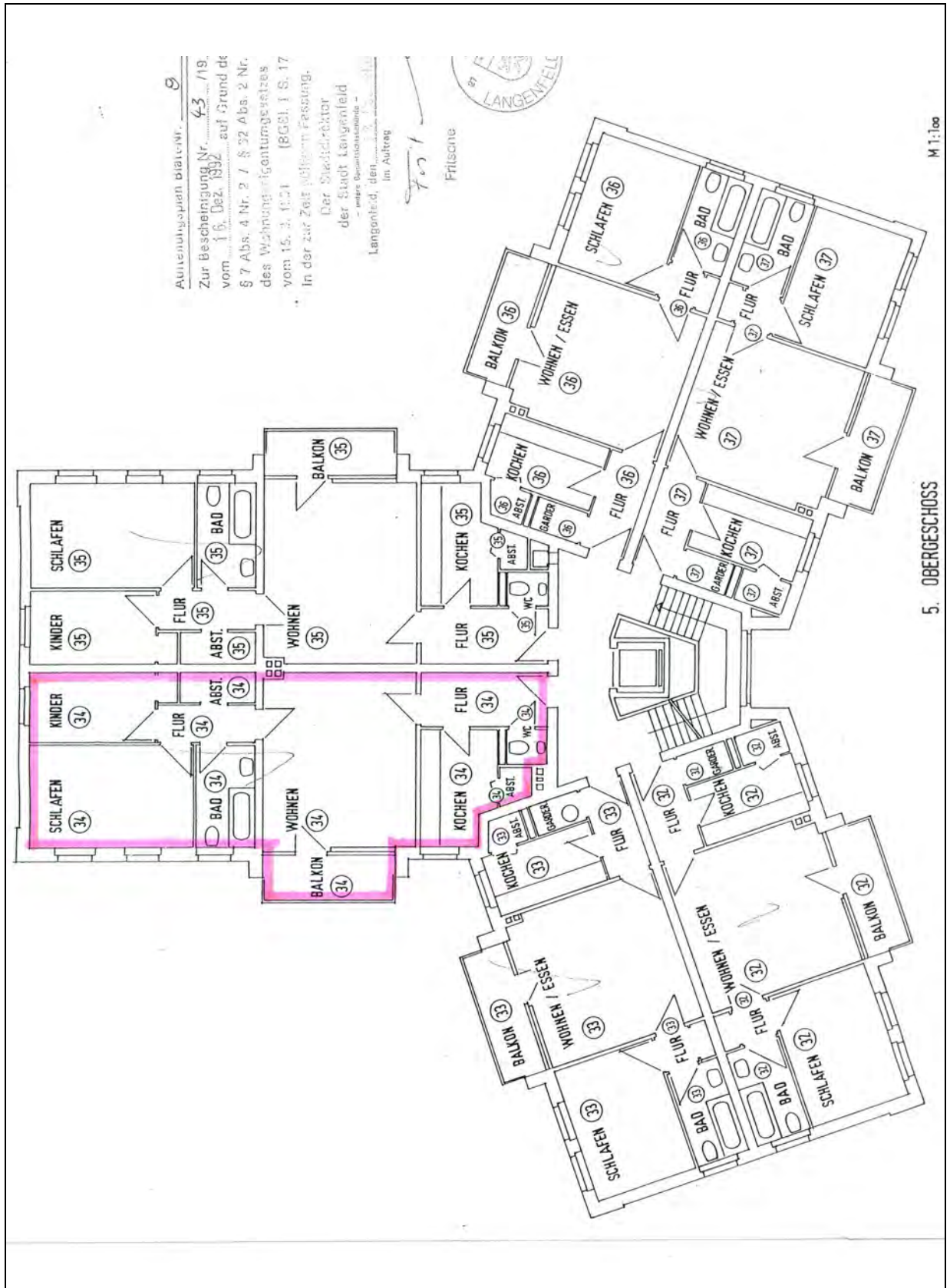
Aufteilungsplan Blatt-Nr. \_\_\_\_\_  
 Zur Bescheinigung Nr. 42  
 vom 16. Dez. 1992 auf G  
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs.  
 des Wohnungseigentums  
 vom 15. 3. 1951 (BGBl.  
 in der zur Zeit gültigen Fassung  
 Der Stadtrektor  
 der Stadt Langenfeld  
 - unterschrieben durch  
 Langenfeld, den 12.12.  
 im Auftrag

*Fritsche*

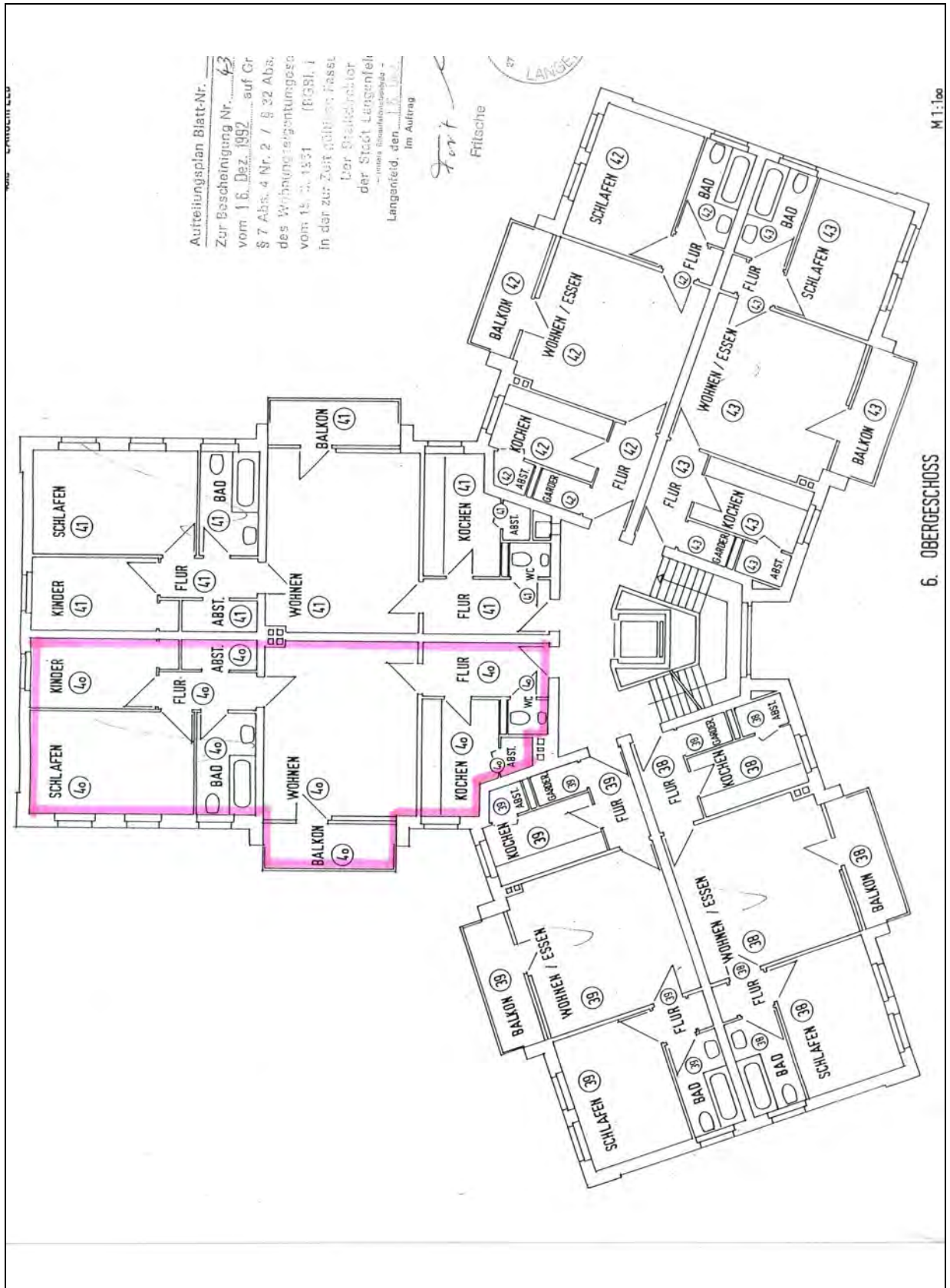
**3. OBERGESCHOSS HS NR. 67**



### 4. OBERGESCHOSS HS NR. 67



### 5. OBERGESCHOSS HS NR. 67

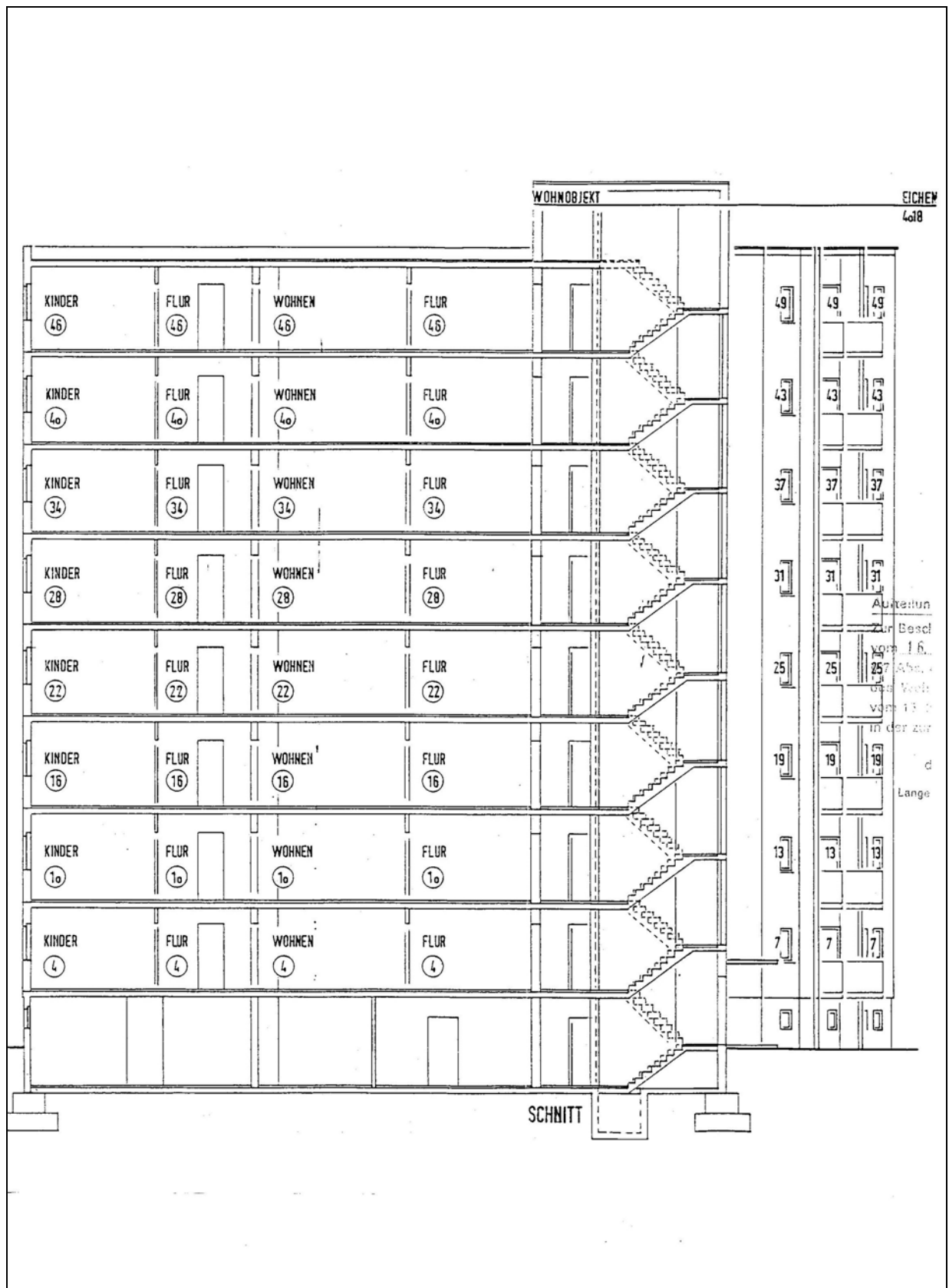


Aufteilungsplan Blatt-Nr. 62  
 Zur Bescheinigung Nr. 62  
 vom 16. Dez. 1992 auf Gr  
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 22 Abs.  
 des Wohnungseigentumsgesetz  
 vom 15. 7. 1931 (RGBl. I  
 in der zur Zeit gültigen Fassung)  
 Der Stadtdirektor  
 der Stadt Langenfeld  
 - im Auftrag -  
 Langenfeld, den 11. 11. 1992

*Fritzsche*  
 Fritzsche



**6. OBERGESCHOSS HS NR. 67**



**SCHNITT HS NR. 67**



**Haus Kleiststraße 24**



**Eichenfeldstraße Ost**



**Eichenfeldstraße West**



**Straßenfront**



**Haus  
Eichenfeldstraße 67**