



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 37 K 3/25
40736 Langenfeld

Datum: 15.10.2025

Gutachten

über den
Verkehrswert
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

**des
Einfamilienhauses
mit Garage**

Verdistr. 51
in 40724 Hilden

Flur 7
Flurstücksnummer 625
Grundbuchblatt 5260

Zum
Wertermittlungstichtag

28.08.2025

wurde
der Verkehrswert
mit

810.000 €

in Worten
achthundertzehntausend Euro

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 23
Gutachtenseiten und 12 Anlagenseiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	7
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten.....	12
4.3 Wohnfläche	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
5. Zur Wertermittlung.....	12
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	12
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	12
7. Sachwertermittlung.....	13
7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus	13
8. Ertragswertermittlung.....	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnhaus.....	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswertermittlung	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 16.05.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 37 K 3/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück Verdistraße 51 in 40724 Hilden.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	28. August 2025
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit den Eigentümern durch.
Anmerkungen zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, nicht in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Es wurde nur eine Besichtigung von außen durchgeführt. Das Betreten des Grundstücks und der Garage wurde mir erlaubt, die Besichtigung des Hauses untersagt. Die folgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage und den vor Ort gemachten Angaben der Eigentümer. Für nicht besichtigte Objekte sieht die Wertermittlungsliteratur pauschale Sicherheitsabschläge auf den ermittelten Verkehrswert vor. Diese Abschläge sind je nach Immobilienmarkt und Objekt sehr unterschiedlich einzuschätzen. Im speziellen Fall weise ich darauf hin, dass der Bieter selbst im Verfahren eine Risikoabschätzung für das nicht besichtigte Haus durchzuführen hat.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 12.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte (Internet)
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Mietspiegel
- Fotos
- Vertrag Rechte
- Flächenberechnung Bauakte
- Unterlagen der Miteigentümerin auf Datenträger
- Stellungnahme Feuchtigkeit und Schimmel

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Bauakte.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Leitungspläne

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

eigengenutzt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 491.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.

Die ehemalige Industriestadt Hilden ist eine Mittelstadt mit beachtlichem Gewerbe und einer Einwohnerzahl von ca. 56.000 auf rund 26 km², sie liegt im Kreis Mettmann und grenzt direkt südöstlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf.

	Sie besitzt im innerstädtischen Bereich eine Fußgängerzone, die auch über die Stadtgrenzen hinaus Kaufkraft anzieht. Darüber hinaus bestehen gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossene Gewerbegebiete, die auch von der Nähe zur Landeshauptstadt profitieren.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Stadtzentrum, an der Verdistrasse, welche die Mozartstrasse mit der Beethovenstrasse verbindet. Das zu bewertende Haus liegt in einer Stichstrasse, die in einen Fuß- und Radweg übergeht.
Infrastruktur	Hilden als Mittelzentrum bietet gute Infrastrukturmerkmale. Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrten zur A 46, A 3 und A 59 grenzen an oder liegen im Stadtgebiet und sind gut zu erreichen. Darüber hinaus befriedigende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung in benachbarten Straßen. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum, in der Mittelstrasse, einer beliebten Fußgängerzone und in benachbarten Lagen zur Verfügung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich die Ohligser Heide und der Stadtwald sowie die für die Freizeitgestaltung erschlossenen Seen an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.
Immissionen	Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten störenden Einflüsse wahrnehmbar. Benachbart ein Schulgelände.
Lagequalität	gute Wohnlage
2.2 Gestalt und Form	
Topographie	ebenes Gelände
Grundstückszuschnitt	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück.

Orientierung/Belichtung

Das Haus orientiert sich nach drei Seiten. Der Hauseingang liegt im Norden.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart

Verdistraße:

Ortsstraße

Stichweg Verdistraße:

Anliegerstraße

Straßenausbau

Verdistraße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Pflaster, im öffentlichen Straßenraum Parkmöglichkeiten.

Stichweg Verdistraße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn beidseitig Gehwege in Betonplatten und Betonpflaster, vor dem Bewertungsobjekt ein Wendebereich in Schwarzdecke.

Erschließung

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Einfriedung zur Straße durch einen lackierten Stahlmattenzaun an lackierten Stahlpfosten. Neben der Garage eine ebensolche Tür mit Flechtband. Hierbei handelt es sich um den Zugang zum Grundstück und Haus. An die angrenzende Garage montiert ein Briefkasten und eine Klingel- und Gegensprechanlage.

Der Hauszugang befestigt in Betonpflaster aus unterschiedlichen Formaten (etwas uneben).

Der um das Wohnhaus gelegene Garten begrünt durch Rasenflächen, Ziersträucher, Zierbaumbestand und grüne Hecken.

Im Garten eingebaut eine Bewässerungsanlage (derzeit beschädigt). In den Außenanlagen zwei Wasseranschlüsse und Stromanschluss.

Die Einfriedung im hinteren Teil des Grundstückes durch einen in Kunststoff ummantelten halbhohen Maschendrahtzaun an Stahlpfosten sowie Holzzäune und Stahlmatten sowie überwiegend durch grüne Hecken.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom sowie Telefonanschluss.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Teilunterkellertes, eingeschossiges, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) mit flach geneigtem Pultdach.

Baugenehmigung

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage.

Die Garage wurde nicht wie ursprünglich geplant abgebrochen und neu errichtet. Es wurde die alte Garage auf dem Grundstück überarbeitet/renoviert.

Bewertungsbaujahr

Die Baugenehmigung erfolgte am 06.06.2017 der Nachtrag für den Keller vom 11.04.2018.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 13.09.2018.

Die abschließende Bauzustandsbesichtigung mit Datum vom 08.02.2019.

Ich übernehme für die Bestimmung des Baujahres das Jahr der Bauzustandsbesichtigung oder als **Bewertungsbaujahr 2019**.

Die renovierte deutlich ältere Garage wird in der folgenden Bewertung mit einem Restwert bewertet.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir von den Miteigentümern beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach

Das Flachdach EG und das flach geneigte Dach OG mit Bitumeneindeckung, die Attika mit Blechabdeckung, Rinnen und Fallrohre in Zink.

Fassade

Das Erdgeschoss überwiegend in Klinker das Obergeschoss in Putz.

Fenster

Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden und abschließbaren Griffen.

Im EG verbaut Fenster-Tür-Elemente (zweiflügelig) zur Terrasse eine Schiebetüranlage.

	Die Fenster zur Sonnenseite ausgeführt in elektrisch betriebenen Raffstoreanlagen. Ein längliches Fenster mit einem Außenrollo (Zipscreen).
Hauseingang	Der Hauseingang ist zurückgesetzt und ist durch die Erdgeschossdecke überdacht. Die Hauseingangstür mit seitlich feststehendem Element mit einer Verglasung in satiniertem Glas und der Tür mit einer Teilverglasung und Edelstahlrücken. Der Boden vor der Tür in Fliesen mit eingelassener Fußabstreifmatte. Belichtung über Einbauleuchte.
Innentüren	Überwiegend weiße glatte Türblätter in weißen Umfassungszargen.
Treppe/Treppenhaus	Geradläufige Treppe in gestrichener Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Edelstahlhandlauf.
Fußböden	Die Böden im EG in Steinzeugfliesen und Laminat. Im OG in Laminat.
Wände/Decken	Die Wände und Decken sind verputzt und mit Malervlies, verspachtelt und überwiegend mit unterschiedlichen Farbanstrichen. Es wurden auch Einbauleuchten verbaut.
Sanitäranlagen	<u>WC Erdgeschoss:</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken mit Warmwasseranschluss. Die Wände zum Teil und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über ein Fenster. <u>Bad Obergeschoss:</u> Ausgeführt mit Eckbadewanne, bodenebener Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände türhoch und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Dachkuppelfenster mit elektrischem Antrieb.

Terrasse	Zugang über den Wohnraum über eine Schiebetüranlage. Die Terrasse befestigt in Betonpflaster aus unterschiedlichen Formaten.
Elektroinstallation	Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität.
Heizung	Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Fußbodenheizung, ein Raum im Keller ist unbeheizt.
Warmwasser	zentral Solaranlage auf dem Dach.
Wohnraumlüftung	Verbaut wurde eine zentrale Wohnraumlüftung. In den Zimmern die Zuluft und in Bad, WC sowie der Küche die Abluft.
Keller	Wird über die oben beschriebene Treppe erschlossen. Der Boden im Treppenhaus in Steinzeugfliesen im Hobbyraum Laminat, ansonsten Estrichboden ohne Belag. Die Wände bis auf einen gestrichenen Raum in Rohbauoberflächen (Kalksandsteinsichtmauerwerk). Die Kelleraußenwände in Beton, die Innenwände in Kalksandstein.
Besonders bewertete Bauteile	Liegen nicht vor.
Garage	Wird über den Wendebereich der Stichstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Ursprungsgarage, welche überarbeitet wurde. Das flach geneigte erneuerte Dach in Wellplatten auf Stahlrohrträgern (undichte Stellen an den Bohrungen), die Entwässerung über Zinkrinne und Fallrohr. Die Fassade der in massiver Bauweise errichteten Wände ist verputzt und weiß gestrichen mit abgesetztem schmalem Sockelanstrich. Der Boden in Betonestrich die massiven Wände sind schlicht verputzt und geweißt. Die Gartenausgangstür in Holz mit Ornamentverglasung als Einfachverglasung. Das ehemalige

Fenster zur Gartenseite wurde mit einer Platte verschlossen und gestrichen.

Zufahrt über ein erneuertes elektrisch betriebenes Sektionaltor mit Fernbedienung. Garage mit Starkstromanschluss.

Aufgrund des deutlichen Altersunterschied und der schlichten Bauweise wird diese Garage in der folgenden Bewertung mit einem Restwert von **15.000 €** berücksichtigt.

3.4 Zustand

Hinweis

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand

Das Einfamilienhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

Schäden und Mängel

Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich

- im Garten (Bewässerungsanlage ist beschädigt)
- am Hauszugang (Pflaster uneben)
- an der Garage (Undichtigkeiten an den Bohrstellen der Dachwellplatten)
- an der Solaranlage (Entwässerung muss ausgeführt werden)
- an der Eingangstür (beschädigtes Schloss)
- an der Lüftungsanlage (Enthalpietauscher ist defekt)
- Feuchtigkeitsschaden im Bereich Büro/Flur
- großes Glaselement ist undicht

festgestellt oder wurden mir vor Ort genannt oder schriftlich mitgeteilt.

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des allgemeinen Zustandes auf rund **20.000 €**.

Grundrissliche Lösung

Funktionaler Grundriss mit offener Küche zum Wohn- und Esszimmer.

Die Fensterausführungen vor Ort stimmen zum Teil nicht mit den Planunterlagen überein.

Belichtung

Befriedigend bis gut

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein einseitig angebautes teilunterkellertes Einfamilienhaus Baujahr 2019 mit ca. 167 m² Wohnfläche und renovierter Garage, das Ganze in mittlerer Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück in guter Wohnlage von Hilden, bei guter Kfz- sowie befriedigender Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt rd. **167 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt rd. **250 m²**

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Abweichung = Bodenwert

486 m² x 670 €/m² x 0,9 = rund **293.100 €**

Das entspricht bei ca. 167 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 1.755 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes Wohnhaus

Gebäudesachwert	466.500 €
Zeitwert der Außenanlagen	20.000 €
Bodenwert nur Baugrundstück Wohnhaus	+ <u>293.100 €</u>
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	779.600 €
Marktanpassung:	
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	818.600 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Restwert Garage siehe Ziffer 3.3	+ 15.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>20.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>813.600 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes Wohnhaus

Rohertrag	28.760 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>3.360 €</u>
Reinertrag somit jährlich	25.400 €
Gebäudeertragswert	523.400 €
Bodenwert	+ <u>293.100 €</u>
Vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>816.500 €</u>
Besondere objektspezifische Merkmale	
Restwert Garage siehe Ziffer 3.3	+ 15.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>20.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>811.500 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 813.600 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund

810.000 €

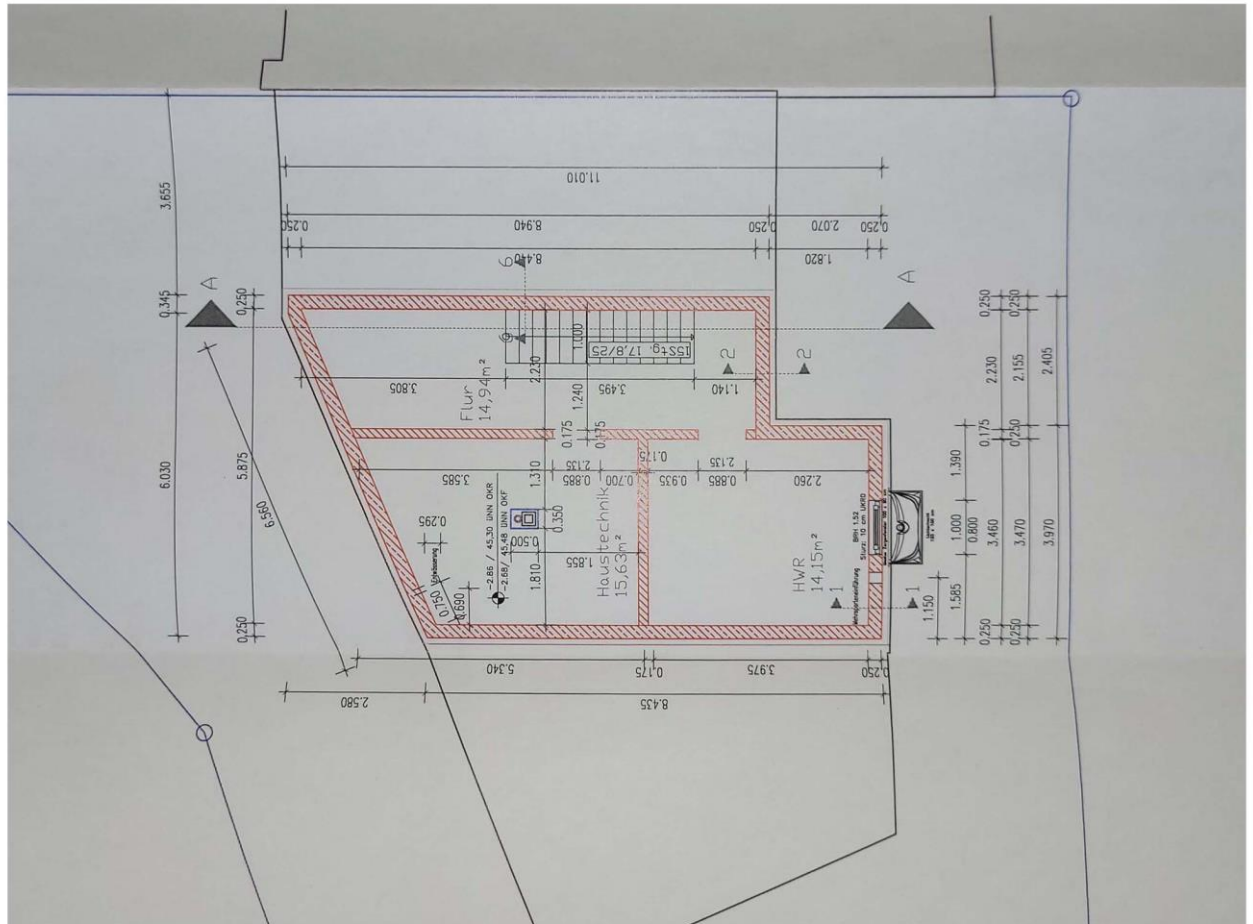
(achthundertzehntausend Euro)

Das entspricht bei ca. 167 m² Wohnfläche inkl. Garage einem durchschnittlichen Wert von rund 4.850 €/m², einen Wert, den ich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Hauses sowie des Alters und der Teilunterkellerung als marktgerecht erachte.

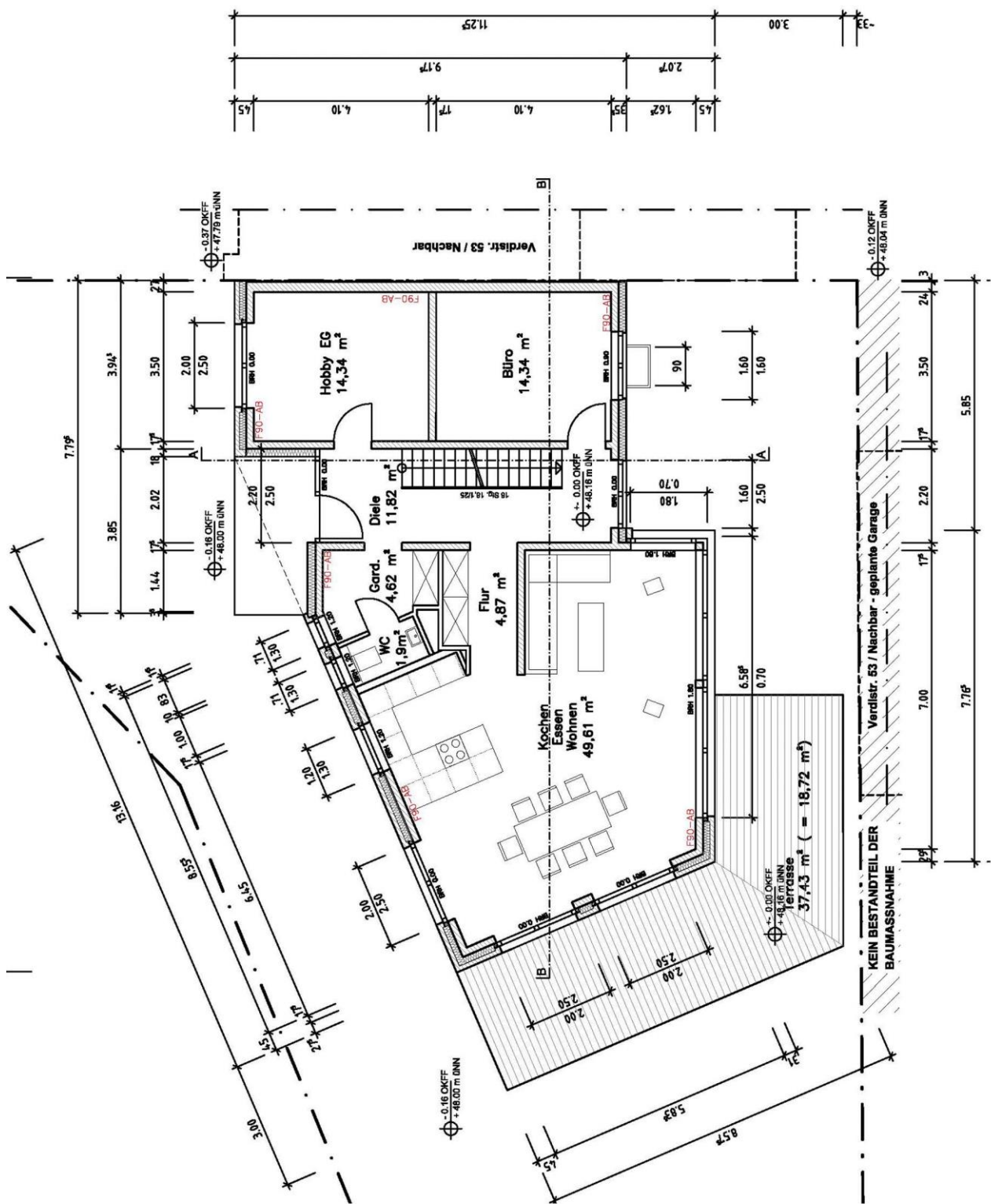
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

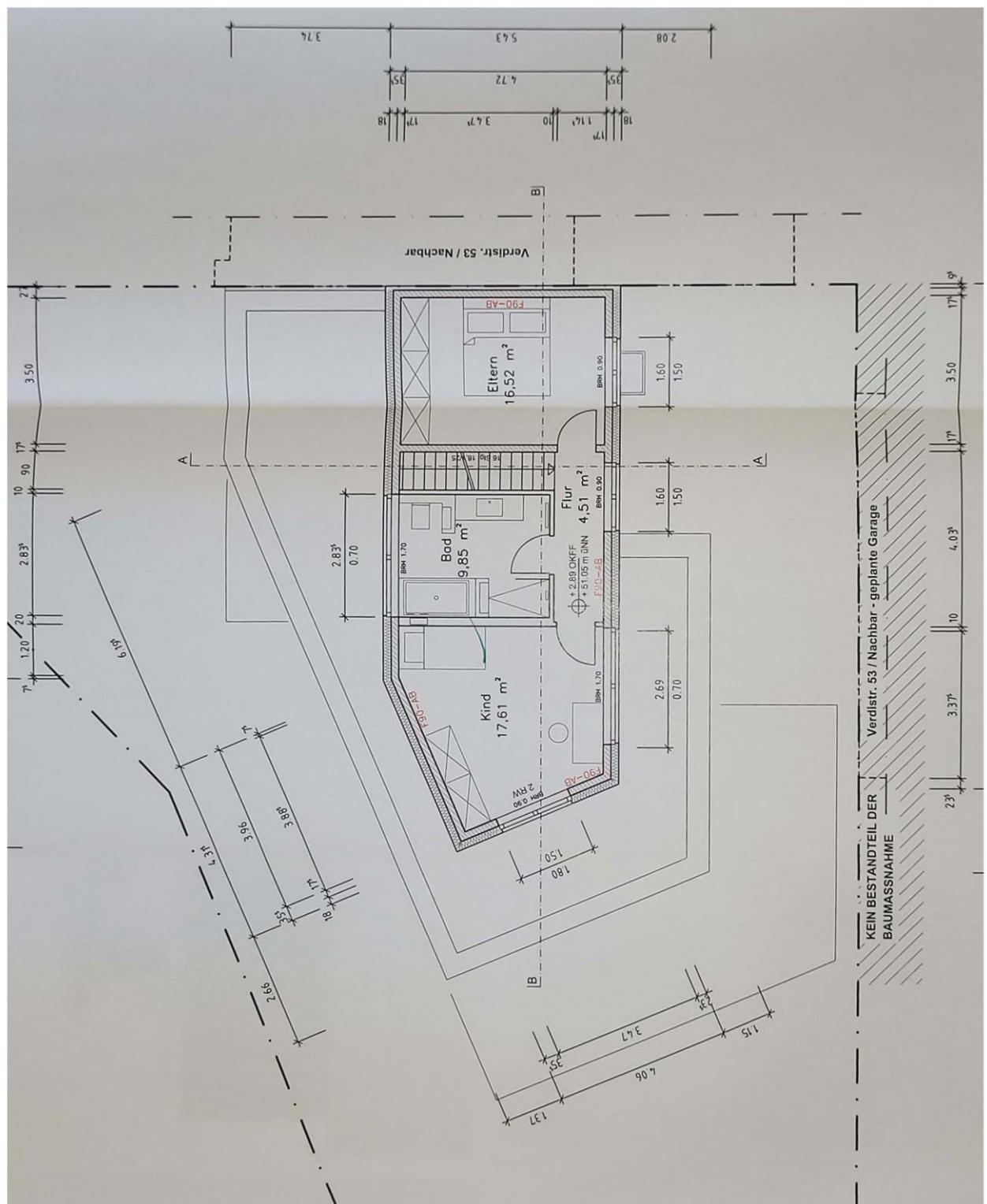
Langenfeld, den 15.10.2025



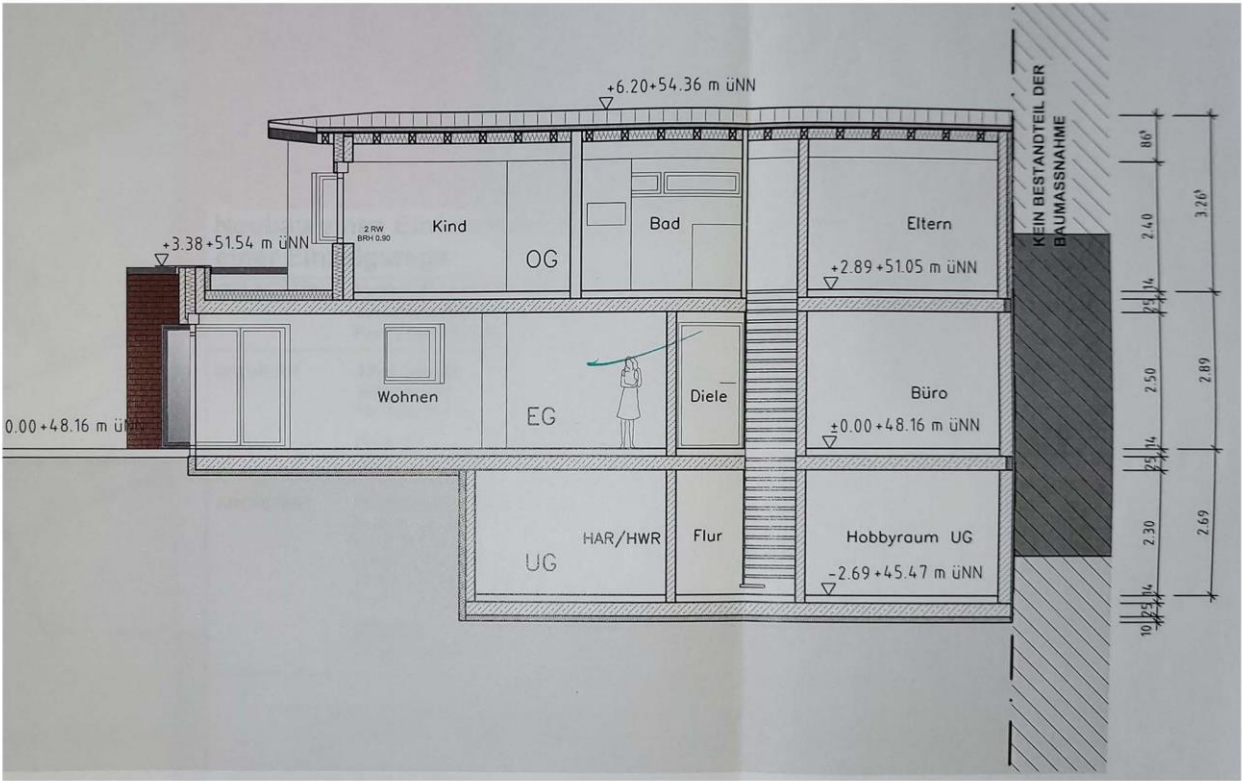
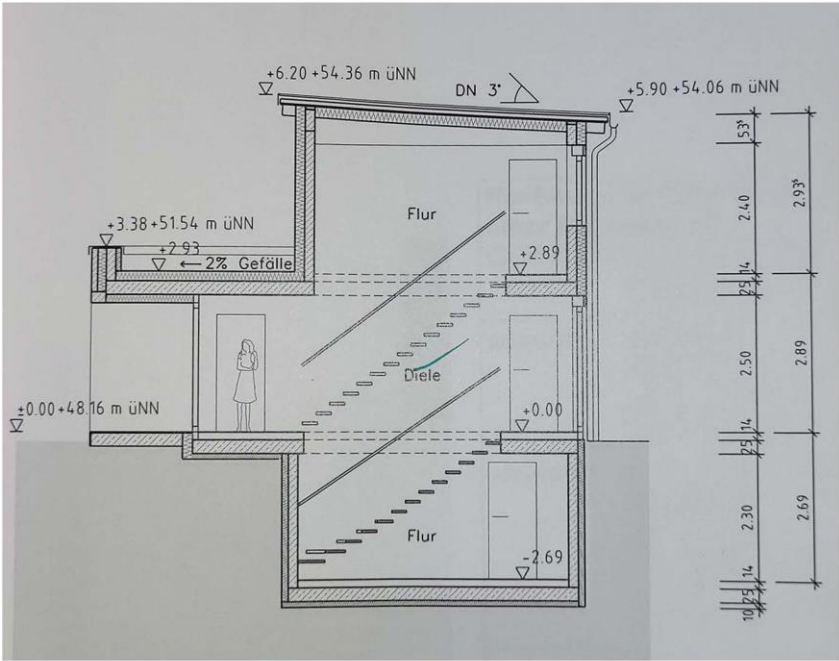
GRUNDRISS KELLERGECHOSS (ohne Maßstab)



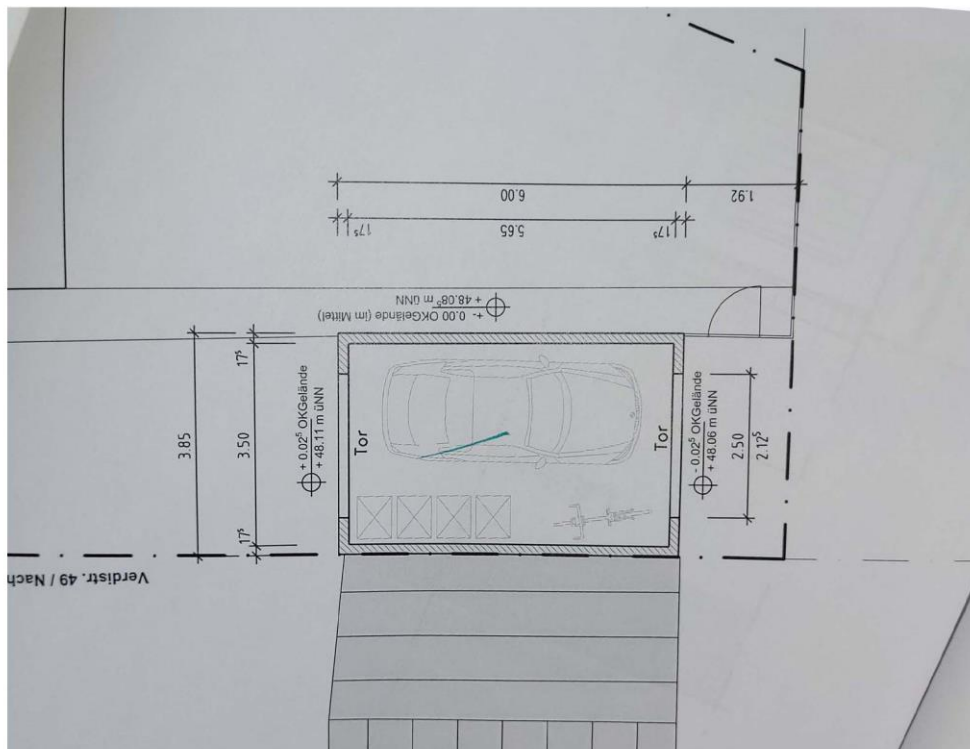
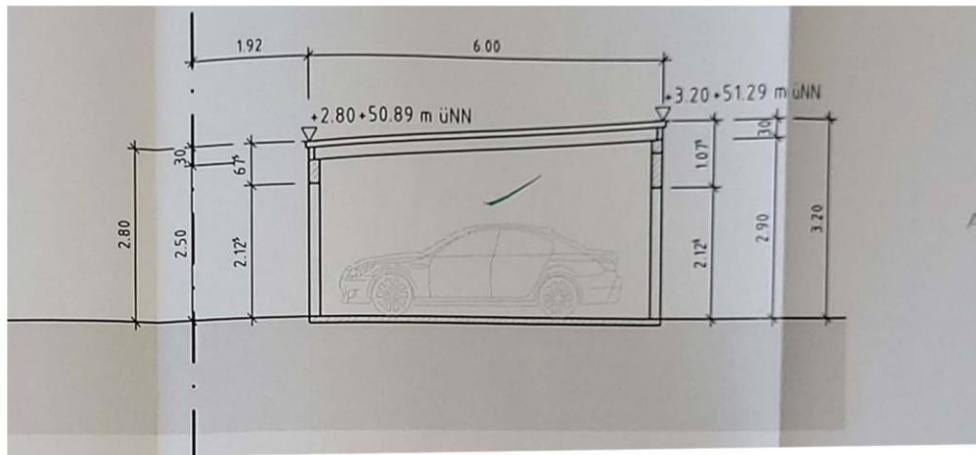
GRUNDRISS ERDGESCHOSS (ohne Maßstab)



GRUNDRISS OBERGESCHOSS (ohne Maßstab)



SCHNITTE (ohne Maßstab)



GARAGE (ohne Maßstab)



Straßenansicht



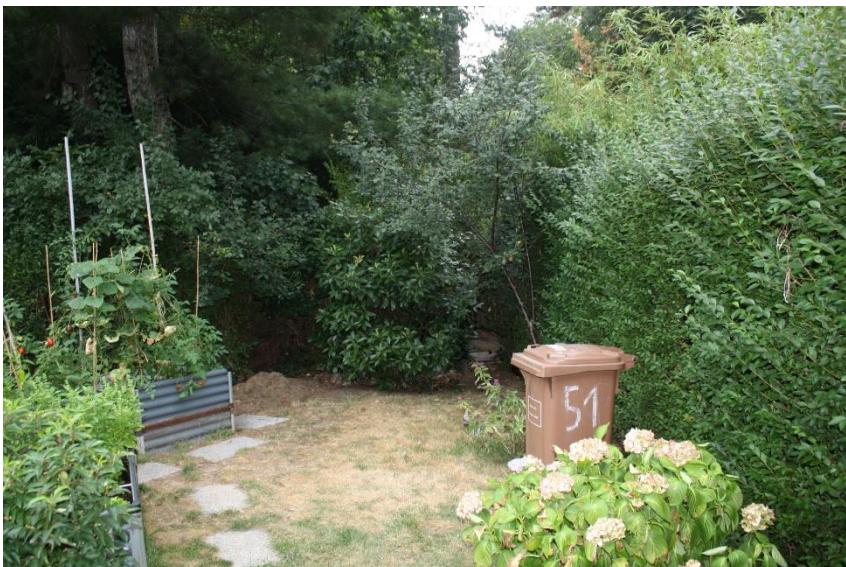
Hauszugang



Hauseingang



Westansicht



Garten

