Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige DIN EN ISO 17024

Marktplatz 14
40764 Langenfeld

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

GUTACHTEN

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

Grundbuch von Heiligenhaus
1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Heiligenhaus, Flur 10, Flurstück 593, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der im dritten Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit II/4/4 bezeichnet.

Verkehrswert insgesamt	**111.000 €**

Auftraggeber:	Amtsgericht Velbert Nedderstraße 40 42549 Velbert
Aktenzeichen:	14 K 5/26
Bewertungsstichtag:	15.05.2026

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

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	8
3.	Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung	12
3.1	Beschreibung der Region/Lage/Verkehrsanbindung	12
3.2	Grundstücksbeschreibung	13
4.	Rechtliche Gegebenheiten	17
4.1	Rechtliche Gegebenheiten am Flurstück	17
5.	Beschreibung des Gebäudes	19
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	19
5.2	Beschreibung des Gebäudes	19
5.3	Bauliche Maße	23
5.3.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	23
5.3.2	Berechnung der Bruttogrundfläche	24
5.4	Beschreibung der Ausstattung	25
5.5	Beurteilung	28
6.	Verkehrswertermittlung	29
6.1	Definition der Wertermittlungsverfahren	29
6.2	Begründung der Verfahrenswahl	31
6.3	Ermittlung des Bodenwertes	31
6.3.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	32
6.3.2	Berechnung des Bodenwertes	33
6.3.3	Einschätzung des Bodenwertes	34
6.4	Vergleichswertverfahren	35
6.4.1	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	36
6.4.2	Vergleichswertanalyse	36
6.5	Ertragswertverfahren	40
6.5.1	Mietpreisrecherche	40
6.5.2	Ermittlung des Jahresrohertrages	41
6.5.3	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	41
6.5.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	42
6.5.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	43
6.5.6	Bodenwertverzinsung	44
6.5.7	Barwertfaktor	44
6.5.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
6.5.9	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	46
6.5.10	Berechnung des Ertragswertes	47
7.	Verkehrswerteinschätzung	49

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

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Auskunft Altlasten
Anlage 4	Auskunft Baulasten
Anlage 5	Energieausweis
Anlage 6	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 7	Teilungserklärung
Anlage 8	Erschließungsbescheinigung
Anlage 9	Bebauungsplan
Anlage 10	Wohnflächenberechnung
Anlage 11	Wohnlage
Anlage 12	Zeichnungen

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

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Velbert Nedderstraße 40 42549 Velbert
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Jennifer Staltmayer Marktplatz 14 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Staltmayer Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Moselstraße 120 42579 Heiligenhaus
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Heiligenhaus 1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heiligenhaus, Flur 10, Flurstück 593, Moselstraße 120, Gebäude- und Freifläche, groß 1.977 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im dritten Obergeschoss gelegenen **Wohnung nebst Keller**, im Aufteilungsplan mit II/4/4 bezeichnet.
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren. Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Stempel gültig.
Übersicht der Fragen des Amtsgerichtes	**Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?** Augenscheinlich keiner vorhanden

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

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

Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?
Nein, keine vorhanden

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
keine vorhanden

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?
Laut Auskunft der Stadt Heiligenhaus keine vorhanden.
Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Besteht eine Wohnungsbindung?
Keine vorhanden

Ist das Bewertungsobjekt vermietet?
Die Bewertungswohnung befindet sich in Vermietung

Sind Altlasten vorhanden?
Laut Auskunft Kreis Mettmann, untere Bauschutzbehörde, keine vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Ist ein Denkmalschutz vorhanden?
kein Denkmalschutz vorhanden.

Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauten vorhanden?
Keine vorhanden

Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden?
Laut Grundbuchauszug sind Grunddienstbarkeiten vorhanden und werden im folgenden Gutachten im Unterpunkt Grundbuch beschrieben und bewertet.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?
Ja, stimmen überein.

Sind mit Bergschäden zu rechnen?
Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg eine bergbauliche Auskunft angefragt. Nach Auskunft der Behörde ist für die Bearbeitung der Anfrage mit einer Bearbeitungszeit von etwa sechs Wochen zu rechnen.
Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lag die entsprechende Auskunft daher noch nicht vor. Die Stellungnahme der

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

	Bezirksregierung Arnsberg wird nach Eingang dem Gutachten nachgereicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Sachverständige davon aus, dass nicht mit bergbaubedingten Schäden zu rechnen ist. Sollte die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen oder ein entsprechendes Schadenspotenzial ergeben, wird das vorliegende Gutachten entsprechend überprüft und erforderlichenfalls angepasst.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte am 27.04.2026
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	15.05.2026
Ortsbesichtigung	**15.05.2026** <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Staltmayer, Sachverständige Mieterin der Bewertungswohnung Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung die Bewertungswohnung besichtigen.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.). Im vorliegenden Bewertungsfall konnte die Bewertungswohnung vollständig besichtigt werden. Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Lediglich das zur Bewertungswohnung zugehörige Kellerabteil konnte von der Sachverständigen nicht besichtigt werden. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches mit der Hausnummer 120 versehen ist. Die zu bewertende Wohnung befindet im dritten Obergeschoss (links gelegen) des Gebäudekomplexes. Insgesamt ist der Gebäudekomplex mit 16 Wohneinheiten laut Teilungserklärung und Ortsbesichtigung versehen.

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

Das Bewertungsflurstück weist eine unregelmäßige Grundstücksform auf.

Der Sachverständigen wurde vom Eigentümer der Bewertungswohnung die Baubeschreibung, der Energieausweis, ein vergangener Mietvertrag, Modernisierungsmaßnahmen, die Teilungserklärung, Zeichnungen sowie die Wohnflächenberechnung und ein Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt.
Auftragsgemäß orientiert sich die Sachverständige an diesen Unterlagen.

Laut Energieausweis wurde das gesamte Gebäude im Jahr 1964 erstellt. Die Sachverständige geht im vorliegenden Gutachten von diesem Baujahr aus.

Das Bewertungsobjekt verfügt laut Ortsbesichtigung über keine wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung.

Insgesamt verfügt das Gebäudeensemble über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. – 3. Obergeschoss sowie einem Flachdach.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet der Wohnbaufläche in offener Bebauung in einfacher Wohnlage.

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

	Die Bewertungswohnung wurde in der Teilungserklärung mit II/4/4 bezeichnet. Der Sachverständigen liegt **ein Energieausweis** bei Gutachtenerstellung vor und bindet diesen mit ein.

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	• Bodenrichtwertauskunft • Flurkarte • Grundstücksmarktbericht • Energieausweis • Altlastenauskunft • Baulastenauskunft • Grundbuchauszug • Mietspiegel • Teilungserklärung • Erschließungsbescheinigung
Nutzung	Die Bewertungswohnung wird momentan vermietet.
WEG-Verwaltung	xxx

2. Grundbuchdaten

Hinweis: Das Amtsgericht Velbert stellt der Sachverständigen einen Grundbuchauszug vom 05.03.2026 vor. Auftragsgemäß orientiert sie sich an diesem.

2.1 Grundbuchdaten (Bewertungswohnung)

Amtsgericht	Velbert		
Grundbuch von	Heiligenhaus		
Blatt	315		
Flur	10		
Flurstück	593		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	593	Gebäude- und Freifläche, Moselstraße 120	1.977 m²
	1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im dritten Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit II/4/4 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den		

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

	anderen in den Grundbüchern von Heiligenhaus Blätter 300 bis mit 315 eingetragenen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht: a) für eine Veräußerung an andere Wohnungseigentümer in der gleichen Gemeinschaft, an den Ehegatten des Veräußerers oder an Personen, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind, b) für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird, c) für eine Veräußerung durch Konkursverwalter, d) für eine Weiterveräußerung eines Wohnungseigentums, welches ein Grundpfandgläubiger im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4. Januar 1965 Bezug genommen. Eingetragen am 19. Januar 1965 und umgeschrieben am 31. März 1967
Abteilung I	Für die Bewertung nicht gegenständlich
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Lfd. Nr. 1/1 Grunddienstbarkeit – Verbot der Ausübung eines Gewerbebetriebes im Sinne der Gewerbeordnung – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 10 Flurstück 666 – zurzeit eingetragen in Blatt 41 -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Februar 1964 eingetragen am 11. März 1964 in Band 25 Blatt 983 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 300 bis mit 315) übertragen am 19. Januar 1965 und umgeschrieben mit Rang nach den Rechten Nr. 1,2 der dritten Abteilung am 31. März 1967. Lfd. Nr. 2/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Kanalleitungsrecht – für die Stadtgemeinde Heiligenhaus. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung

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

	vom 18. Dezember 1964 eingetragen am 31. Dezember 1964 in Band 25 Blatt 983 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 300 bis mit 315) übertragen am 19. Januar 1965 und umgeschrieben am 31. März 1967, mit Rang nach dem Recht Nr. 1 der dritten Abteilung. Lfd. Nr. 7/1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Velbert, 14 K 5/26). Eingetragen am 05.03.2026
Abteilung III Hypotheken, Grund-schulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

<u>Erläuterungen zu den Eintragungen:</u>

<u>Lfd. Nr. 1/1</u>

Bei der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastung handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit gemäß §§ 1018 ff. BGB mit dem Inhalt eines Verbots der Ausübung eines Gewerbebetriebes im Sinne der Gewerbeordnung auf dem belasteten Grundstück. Begünstigt ist jeweils der Eigentümer des Grundstücks Flur 10 Flurstück 666. Die Dienstbarkeit wurde aufgrund Bewilligung vom 26. Februar 1964 am 11. März 1964 eingetragen und später im Zuge grundbuchtechnischer Umschreibungen und Übertragungen auf die neu angelegten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher übernommen. Die Eintragung wirkt dinglich und bindet somit jeden jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Rechtlich stellt die Belastung eine öffentlich nicht, jedoch privatrechtlich wirksame Nutzungsbeschränkung dar. Untersagt ist danach die Ausübung eines Gewerbebetriebes im Sinne der Gewerbeordnung, mithin insbesondere solche Nutzungen, die typischerweise mit geschäftlichem Betrieb, Kundenverkehr, Lieferverkehr, erhöhter Frequentierung oder einer gewerblichen Außenwirkung verbunden sind. Die Dienstbarkeit dient erkennbar der dauerhaften Sicherung des Wohncharakters der Anlage bzw. des betroffenen Grundstücksbereichs. Reine Wohnnutzung bleibt hiervon unberührt. Ebenfalls können einzelne freiberufliche oder wohnverträgliche Tätigkeiten zulässig sein, soweit diese nach Art und Umfang keine gewerbliche Prägung im Sinne der Gewerbeordnung entfalten; maßgeblich ist insoweit die konkrete Ausgestaltung der Nutzung.

Aus sachverständiger Sicht ist die Eintragung grundsätzlich wertrelevant, wobei die konkrete Auswirkung von Art, Lage und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts abhängt. Bei wohnwirtschaftlich geprägten Grundstücken oder Wohnungseigentum in reinen bzw. überwiegenden Wohnlagen ist die Wertbeeinflussung regelmäßig gering oder neutral zu beurteilen, da die Dienstbarkeit den typischen Nutzungszweck nicht einschränkt, sondern vielmehr den Wohncharakter der Umgebung sichert und dadurch stabilisierend auf die Wohnqualität wirken kann. Eine merkantile Wertminderung ergibt sich in solchen Fällen regelmäßig nicht.

Anders kann die Beurteilung ausfallen, wenn das Grundstück nach Lage, Zuschnitt oder planungsrechtlicher Situation grundsätzlich auch für teilgewerbliche oder gewerbliche Nutzungen geeignet wäre oder eine solche Nutzung marktüblich erscheint. In diesen Fällen kann die Dienstbarkeit eine Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit darstellen und somit wertmindernd wirken.

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

Maßgeblich ist dabei insbesondere, ob durch das Verbot zulässige und marktgängige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Zusammenhang ist die Dienstbarkeit nach vorläufiger sachverständiger Einschätzung überwiegend als wohngebietstypische Nutzungsbeschränkung mit primär ordnender und bestandssichernder Funktion einzuordnen. Eine erhebliche eigenständige Wertminderung ist — vorbehaltlich abweichender objektbezogener Besonderheiten sowie des Inhalts der Bewilligungsurkunde von 1964 — regelmäßig nicht abzuleiten.

Somit hat die Eintragung aus sachverständiger Sicht keine wertrelevanz.

Lfd. Nr. 2/1

Bei der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastung handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Stadtgemeinde Heiligenhaus mit dem Inhalt eines Kanalleitungsrechts. Die Stadt ist hierdurch berechtigt, auf dem Grundstück vorhandene Kanalleitungen zu betreiben, zu unterhalten und erforderlichenfalls zu erneuern. Die Eintragung dient ausschließlich der technischen Erschließung des Grundstücks.

Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um eine übliche und im Grundstücksverkehr regelmäßig vorkommende Leitungsdienstbarkeit. Da hierdurch keine wesentliche Einschränkung der wohnwirtschaftlichen Nutzung oder baulichen Ausnutzbarkeit erkennbar ist, wird keine eigenständige Wertminderung des Bewertungsobjekts abgeleitet. **Eine Wertrelevanz ist somit nicht gegeben.**

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

3. Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung

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

3.1 Beschreibung der Region/Lagebeschreibung/Verkehrsanbindung

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
Stadt	Heiligenhaus
Einwohner	27.324 (gesamte Stadt, stand 30.06.2025)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	Heiligenhaus ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des nordrhein-westfälischen Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt im Städtedreieck Düsseldorf–Essen–Wuppertal im Niederbergischen Land. Die Stadt erstreckt sich auf einem in west-östlicher Richtung verlaufenden ungefähr 160 Meter hohen Geländerücken, der nach Norden und Süden zum Vogelsangbachtal beziehungsweise Angertal hin stark abfällt. Im kulturellen Bereich finden Kunstausstellungen, Theatervorstellungen, Kleinkunst und Konzertabende in der Aula des Immanuel-Kant-Gymnasiums und im „Club – Zentrum für Kultur und Freizeit" des Jugendfreizeitheimes statt. Außerdem bestehen eine Stadtbücherei, Museum Abtsküche – Heimatkundliche Sammlung – mit Backhaus und das Feuerwehrmuseum mit Geräten und Ausrüstungsgegenständen aus 150 Jahren Feuerwehrgeschichte. Durch das Stadtgebiet verläuft ein Teilstück der Bundesautobahn 44. Dieses beginnt an der Ratinger Landstraße zwischen Heiligenhaus und Ratingen-Homberg und führt von da aus über Velbert nach Essen. Am Autobahndreieck Velbert-Nord zweigt von diesem Teilstücke die Bundesautobahn 535 nach Wuppertal ab. Bis voraussichtlich 2025 wird ein weiteres Teilstück der A44 zwischen der Anschlussstelle Heiligenhaus und dem Autobahnkreuz Ratingen-Ost gebaut, wo es an das A44-Teilstück nach Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach, sowie die im Autobahnkreuz Ratingen-Ost kreuzende Bundesautobahn 3 in nördlicher Richtung nach Duisburg, Oberhausen, Niederlande, Ruhrgebiet, Hannover, sowie in südlicher Richtung nach Köln, Koblenz, Rhein-Main-Gebiet Nürnberg, Passau und Österreich anschließen wird. Durch das Stadtgebiet verläuft auch die Bundesstraße 227. Sie schließt im Westen an die A3, A52 (Essen–Düsseldorf), A524 im Autobahnkreuz Breitscheid an.

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

	Grundstückslage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich westlich von Velbert gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache als Mehrfamilienhäuser. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich etwas aufgelockert. **Verkehrsanbindung:** • Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben • Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen • Velbert ca. 11 km • Solingen ca. 35 km • Wuppertal ca. 31 km • Mettmann ca. 13 km • Ratingen ca. 10 km • Langenfeld 40 km • Hilden ca. 32 km • A 44 ca. 3 km • A 3 ca. 9 km • Flughafen Düsseldorf ca. 21 km • Flughafen Köln ca. 66 km • Bahnhof Velbert ca. 19 km Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)

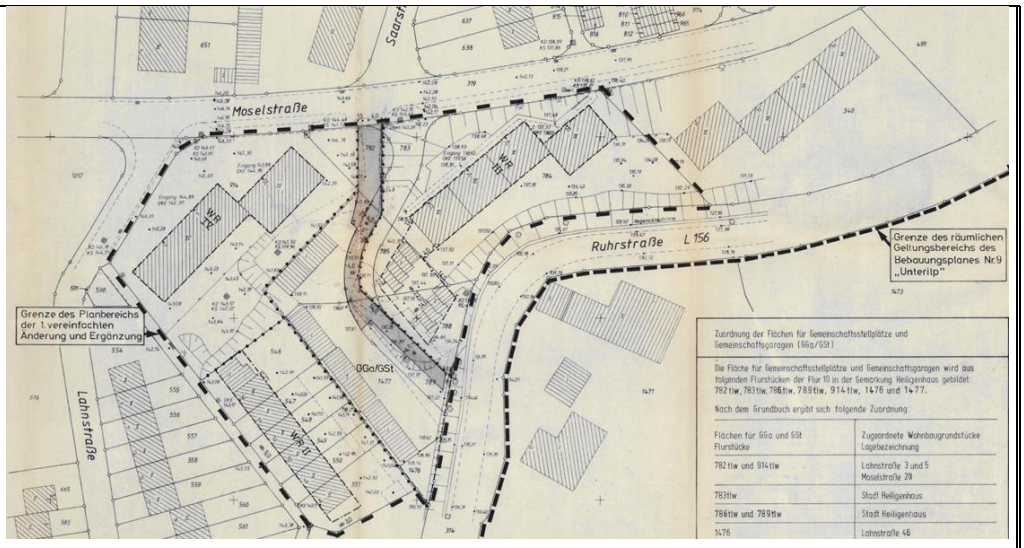
3.2. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Das Bewertungsobjekt an der Moselstraße 120 befindet sich innerhalb eines erschlossenen Siedlungsbereichs der Stadt Heiligenhaus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Moselstraße, welche an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Die Straße ist ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. **Die vorhandene Erschließung ist somit als verkehrlich und infrastrukturell funktionsfähig und marktüblich zu bewerten.**
Erschließung des Grundstücks	• Wasseranschluss • Stromanschluss • Abwasseranschluss Laut Bescheinigung über gestundete oder verrentete Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich Finanzen wurde bescheinigt, dass im Bereich der Moselstraße es sich um ein Grundstück an einer öffentlichen Straße handelt und die Erschießungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB fertiggestellt sind. Ein Erschließungskostenbeitrag im Sinne des

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

	§ 129 BauGB fällt nicht mehr und der Beitrag ist bezahlt. Durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Straßenausbaubeitragsforderungen bestehen zurzeit nicht. Die Bescheinigung liegt dem Gutachten in Anlage bei.
Parkmöglichkeiten	Entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell im weiteren Bereich der Moselstraße möglich. Der Bewertungswohnung ist kein Stellplatz angehörig.
Baugrund	In der vorliegenden Bewertung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Art der Bebauung	offene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 593 gebildet und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für den gegenständlichen Bereich besteht <u>laut der Stadt Heiligenhaus der Bebauungsplan Nr. 9 „Unterilp" der Stadt Heiligenhaus</u>. Der Bebauungsplan beabsichtigt im Bereich „Unterlippe Nr. 9" eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

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



Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen mehrerer Flurstücke und sieht im Wesentlichen eine Umwandlung bislang als Verkehrsfläche festgesetzter Bereiche in Wohnbauflächen sowie eine Anpassung der Baugrenzen, der zulässigen Wohneinheiten und der Stellplatzregelungen vor. Städtebauliches Ziel ist die Innenentwicklung durch Nachverdichtung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums unter Nutzung bestehender Infrastruktur.

Sachverständig handelt es sich hierbei um eine typischerweise nach § 13 BauGB zulässige Plananpassung ohne grundlegende Änderung der Gebietsstruktur. Die planungsrechtlichen Änderungen führen zwar zu einer verbesserten Ausnutzbarkeit einzelner Grundstücksflächen und einer geordneten Verdichtung, erfolgen jedoch im Rahmen einer weiterhin wohnbaulich geprägten Gebietsentwicklung.
Eine grundlegende qualitative oder funktionale Änderung des Gebietscharakters ist nicht erkennbar.

Für das Flurstück 593, welches mittlerweile mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, ergibt sich daraus keine eigenständige wertrelevante Auswirkung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung ist bereits durch die tatsächliche Bebauung realisiert, sodass die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche wirtschaftliche Ausnutzbarkeit mehr eröffnet. Auch eine Einschränkung der bestehenden Nutzung ist nicht ersichtlich. Die Planung wirkt sich daher lediglich ordnend und klarstellend auf das städtebauliche Umfeld aus, ohne den Verkehrswert des bereits bebauten Grundstücks nachhaltig zu verändern. **Eine Wertrelevanz ist somit sachverständig nicht gegeben.**

Der Bebauungsplan samt seiner Begründung wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

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

Nachbarschafts-Bebauung	• Wohnhäuser in der gleichen Ausführung als Mehrfamilienhäuser im nahen Umfeld vorhanden • Bushaltestelle in nahem Umfeld vorhanden
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Moselstraße. Das Flurstück kann ausschließlich hiervon befahren werden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	➢ **Keine** wertrelevanten Außenanlagen und sonstigen Anlagen vorhanden Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.

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

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Rechtliche Gegebenheiten am Flurstück

Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Heiligenhaus keine Baulast vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.
Altlasten	Laut Auskunft Kreis Mettmann – untere Bodenschutzbehörde – ist das Bewertungsflurstück zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten. Die Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei.
Entwicklungszustand	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Bauordnungsrecht	Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im vorliegenden Gutachten vorausgesetzt.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Das Flurstück unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 9 „Unterilp" der Stadt Heiligenhaus. Für das Flurstück 593, welches mittlerweile mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, ergibt sich daraus keine eigenständige wertrelevante Auswirkung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung ist bereits durch die tatsächliche Bebauung realisiert, sodass die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche wirtschaftliche Ausnutzbarkeit mehr eröffnet. Auch eine Einschränkung der bestehenden Nutzung ist nicht ersichtlich. Die Planung wirkt sich daher lediglich ordnend und klarstellend auf das städtebauliche Umfeld aus, ohne den Verkehrswert des bereits bebauten Grundstücks nachhaltig zu verändern. **Eine Wertrelevanz ist somit sachverständig nicht gegeben.** Der Bebauungsplan samt seiner Begründung wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste kein Denkmalschutz vorhanden
Energieausweis	Energieausweis bei Gutachtenerstellung vorhanden. Der Energieausweis wird dem Gutachten in Anlage beigefügt. Hinweise bezüglich „Energieausweis" Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD-Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für spätere errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

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

	Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis. Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen: 1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden. 2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden. Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV. Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden.
	Ein Energieausweis liegt vor und wurde eingesehen. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Heizwerk, fossil, Strom-Mix. Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser weist einen Endenergiebedarf von 167,4 kWh/(m²·a) sowie die Energieeffizienzklasse F aus. Das Gebäude wurde im Jahr 1964 errichtet. Wesentliche energetische Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Die ausgewiesenen Energiekennwerte bewegen sich im Rahmen dessen, was bei Wohngebäuden dieser Baualtersklasse ohne umfassende energetische Sanierung regelmäßig anzutreffen ist. Der energetische Zustand entspricht somit im Wesentlichen dem für vergleichbare Objekte üblichen Standard. Da sich die energetische Beschaffenheit im marktüblichen Bereich der für die Baualtersklasse herangezogenen Vergleichsobjekte bewegt, wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung **keine gesonderte wertmäßige Anpassung** vorgenommen. Eine über das übliche Maß hinausgehende wertbeeinflussende Wirkung der energetischen Eigenschaften ist nach Einschätzung des Unterzeichners nicht gegeben.

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

5. Beschreibung des Gebäudes

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

5.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

5.2. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Mehrfamilienhaus Hausnummer 120 mit insgesamt 16 Wohneinheiten.
Baujahr	1964 laut Energieausweis

Aufteilung/Belegung	Die Bewertungswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss links gelegen.
Konstruktion	- Massivbau
Fundament	- Stampfbeton

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

Geschosse	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss - 3. Obergeschoss
Dach	- Spezial - Flachdach
Geschossdecken	- Geschossdecken in Stahlbeton
Fassade	- Im Sockelbereich heller Beton- bzw. Putzsockel - Fassadenverkleidung mit Fassadenplatten
Fenster	- Kunststofffenster mit Isoverglasung
Treppen	- Massiv, belegt mit Kunststein in die Geschosse
Haustüren	- Alu mit Glasausschnitt
Installationen	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Die Beheizung erfolgt über ein zentrales Heizwerk auf fossiler Energiebasis. Diese Versorgungsform entspricht dem bei vergleichbaren Mehrfamilienhäusern der Baualtersklasse regelmäßig anzutreffenden Standard. Besondere wertrelevante Vor- oder Nachteile sind hieraus nicht abzuleiten. Eine gesonderte Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt daher nicht.
Modernisierung gesamt	Laut Eigentümer wurden im Jahr 1981 und im Jahr 2021 doppelt verglaste Kunststofffenster eingesetzt. Im Jahr 2004 kam eine Fernwärmeanlage hinzu

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

Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung **am Gebäude**	Laut Ortsbesichtigung **keine wertrelevanten** Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung ab Gebäude augenscheinlich zu erkennen. Auf Nachfrage wurde dies vom Eigentümer verneint. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches sich in der Moselstraße 120 befindet.
Insgesamt ist das Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten laut Klingelschildanlage sowie vorliegender Teilungserklärung ausgestattet.

Die Bewertungswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss links gelegen.

Das Mehrfamilienhaus wurde insgesamt mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem 1. – 3. Obergeschoss ausgestattet und verfügt über ein Flachdach.
Das Erdgeschoss ist als leicht erhöhtes Erdgeschoss ausgebildet. Die Wohnebene liegt oberhalb des umgebenden Geländes und wird durch einen sichtbaren Gebäudesockel vom Boden abgesetzt.

Zum Hauseingang gelangt man über eine Zuwegung von der Moselstraße aus.

Der Bewertungswohnung wurde laut Mieterin kein Stellplatz zugewiesen.

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

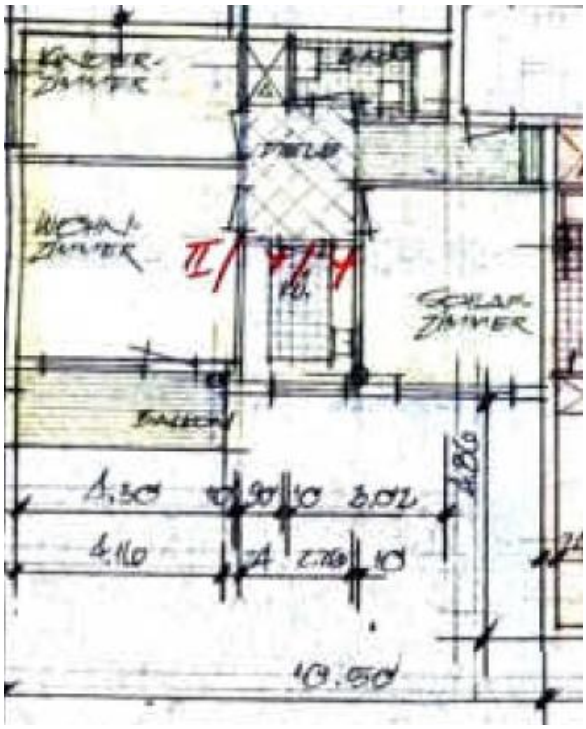
Zu bewerten ist die Wohnung im Haus Nr. 120 auf dem Flurstück 593 mit einem 1/16 Miteigentumsanteil.

Die Topografie des Flurstücks ist eben. Das Flurstück kann ausschließlich von der Moselstraße befahren und begangen werden.

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

Am überdachten Hauseingang befindet sich die Klingel- und Briefkastenanlage.
Durch den Hauseingang gehend gelangt man in einen Hausflur, von welchem die Geschosse abgehen. Zum Erdgeschoss gelangt man über ein paar Stufen nach oben.

Durch die Wohnungstüre gehend, gelangt man in eine Diele von dieser gehen alle Räume ab. Im Weiteren zu einem kleinen Flur, welchem das Gästezimmer (Schlafzimmer) abgeht. Wieder zurück zur Diele gelangt man zum einen in die Küche, das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und das Badezimmer. Ebenso ist ein kleiner offener Abstellraum vorhanden. Das Badezimmer ist innenliegend und verfügt über kein Fenster.



Die Bewertungswohnung verfügt über keine wertrelevanten Mängel/Schäden, lediglich ein kleiner Instandhaltungsstau ist vorhanden und wird im Folgenden genau erläutert.

Das Bewertungsobjekt liegt der Moselstraße westlich an.

Das Hausgeld der Bewertungswohnung beträgt laut Eigentümer ca. 200,00 €. Eine genaue Angabe des Hausgeldes konnte die Sachverständige nicht in Erfahrung bringen.

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

5.3 Bauliche Maße

Der Sachverständigen lagen bei Gutachtenerstellung Planzeichnungen vor, jedoch mit unzureichender Bemaßung. Die Sachverständige orientiert sich an der vom Eigentümer ausgehändigten Wohnflächenberechnung.

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

Der Balkon wurde mit ¼ in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.

Hinsichtlich des Kellers handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

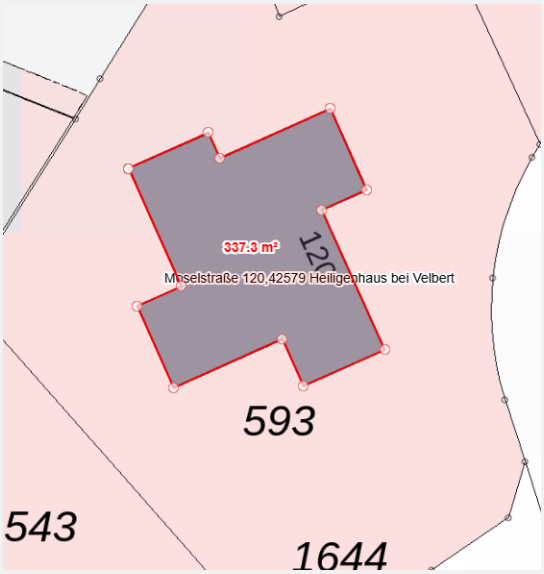
5.3.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Bewertungswohnung Nr. II/4/4 im 3. Obergeschoss links gelegen		
Flur		**4,20 m²**
Diele		**6,80 m²**
Küche		**6,55 m²**
Badezimmer		**4,50 m²**
Kinderzimmer	**Schlafzimmer**	**10,75 m²**
Schlafzimmer	**Gästezimmer**	**14,35 m²**
Wohnzimmer		**17,20 m²**
Abstellkammer		**1,00 m²**
Balkon	**Zu ¼**	**1,04 m²**
Insgesamt Wohnfläche		**66,39 m²** **≈ 66 m²**

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

5.3.2 Berechnung der Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche	**Mehrfamilienhaus (Grundfläche - Außenmaß)**	**1.687 m²**
	KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG (x5)	**337,30 m²**



Hinweis:
Die Bemaßungen wurden von der Sachverständigen aus TIM ONLINE NRW entnommen, da keine ausreichenden Bemaßungen in den Plänen vorhanden waren.

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

5.4 Beschreibung der Ausstattung

Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Räume.

	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Vermietung
Lage	Moselstraße 120 * Heiligenhaus **Bewertungswohnung Nr. II/4/4** im 3. Obergeschoss links gelegen nebst Keller
Raumaufteilung	➢ Flur (Eingang) ➢ Diele ➢ Gästezimmer (Schlafzimmer) ➢ Küche ➢ Wohnzimmer ➢ Schlafzimmer (Kinderzimmer) ➢ Badezimmer
Ausstattung	Flur - Boden mit Laminat belegt - Wände mit Raufaser - Decke mit Holz verkleidet Diele - Boden mit Laminat belegt - Wände teileweise mit Raufaser, teilweise mit Holz verkleidet - Decke mit Holz verkleidet Gästezimmer (Schlafzimmer) - Boden mit Laminat belegt - Wände mit Raufaser - Decke mit Holz verkleidet Küche - Boden mit Laminat belegt - Wände teilweise mit Fliesenspiegel, ansonsten verputzt und gestrichen - Decke mit Holz verkleidet

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

	Wohnzimmer - Boden mit Laminat belegt - Wände mit Raufaser - Decke mit Holz verkleidet Schlafzimmer - Boden mit Laminat - Wände mit Raufaser - Decke mit Holz verkleidet Badezimmer - Boden mit Mosaikfliesen - Wände auf ca. 1.50 m gefliest, darüber Raufaser - Decke mit Holz verkleidet Abstellkammer - Boden mit Laminat belegt - Wände mit Raufaser - Decke verputzt und gestrichen
Sanitär	Das Badezimmer verfügt über ein WC, einem Waschbecken und einer Badewanne.
Türen	Alle Türen sind einfache Röhrenspantüren
Grundriss-gestaltung/ Besonderheiten	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Der Balkon geht vom Wohnzimmer ab. Der Balkon weist einen Plattenbelag auf. Die Brüstung ist aus Glaselementen mit metallischer Umrandung hergestellt. Der Zugang vom Dielenbereich zum Wohnzimmer erfolgt über eine Falttüre.
Zustand / Eindruck	guter Eindruck
Mängel/Schäden/ unterlassene Instandhaltung an der Wohnung	- Das Badezimmer befindet sich noch im Baujahrestypischen Zustand - Leichte Schimmelbildung im Badewannenbereich erkennbar Das Badezimmer befindet sich insgesamt in einem baujahrestypischen Zustand. Die im Bereich der Tapete im Dusch-/Badewannenbereich festgestellte leichte Schimmelbildung ist lokal begrenzt und von geringem Umfang. Im vorliegenden Gutachten wird hieraus unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes **keine wertrelevante Beeinträchtigung** abgeleitet.

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

	Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

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

5.5 Beurteilung des Objektes und der Lage

Wohnlage allgemein	 GEBIETSZUORDNUNG Bundesland: Nordrhein-Westfalen Kreis: Mettmann Gemeindetyp: Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum): Düsseldorf (13,9 km) Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie): Heiligenhaus, Stadt (2,1 km) BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE Einwohner (Gemeinde): 26.425 — Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro: 29.759 Haushalte (Gemeinde): 12.734 — Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro: 28.970 Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene (Kinder, Erwerbstätige, Rentner) Bevölkerungsentwicklung in % (2019, 2020, 2021, 2022, 2023; Gemeinde, Bundesland) Kaufkraft-Index (105, 102; Bundesdurchschnitt) Arbeitslosenquote in % (7, 8,6, 6,1) Ausländerquote in % (12,7, 17,7, 10,5; Quartier, Gemeinde, Bund) MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH) Quelle: Makromarkt, Macromicro Makromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Verglaichspreisdatenbank, Stand: 2025 Das Bewertungsobjekt befindet sich in **einfacher** (normaler) Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das gesamte Gebäude befindet sich in einem guten Zustand
Außenanlagen (83 BewG)	**Keine** wertrelevanten Außenanlagen vorhanden Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.
Hausausstattung und – zustand; Allgemeiner Eindruck	gut
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	Sehr gut

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

6. Verkehrswertermittlung

6.1. Definition der Wertermittlungsverfahren

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

„Der Verkehrswert wird durch

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

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.
Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021)

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

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

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

6.2. Begründung der Verfahrenswahl

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

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes (Eigentumswohnung) wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung.

6.3. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV2021)

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

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

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

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

6.3.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Gemeinde	Heiligenhaus
Postleitzahl	42579
Gemarkungsname	Heiligenhaus
Bodenrichtwertnummer	7007
Bodenrichtwert	**330 €/m²**
Entwicklungszustand	Beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-VIII
Freies Feld	Moselstraße

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

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

Die gewählte Adresse ist: Moselstraße 120.

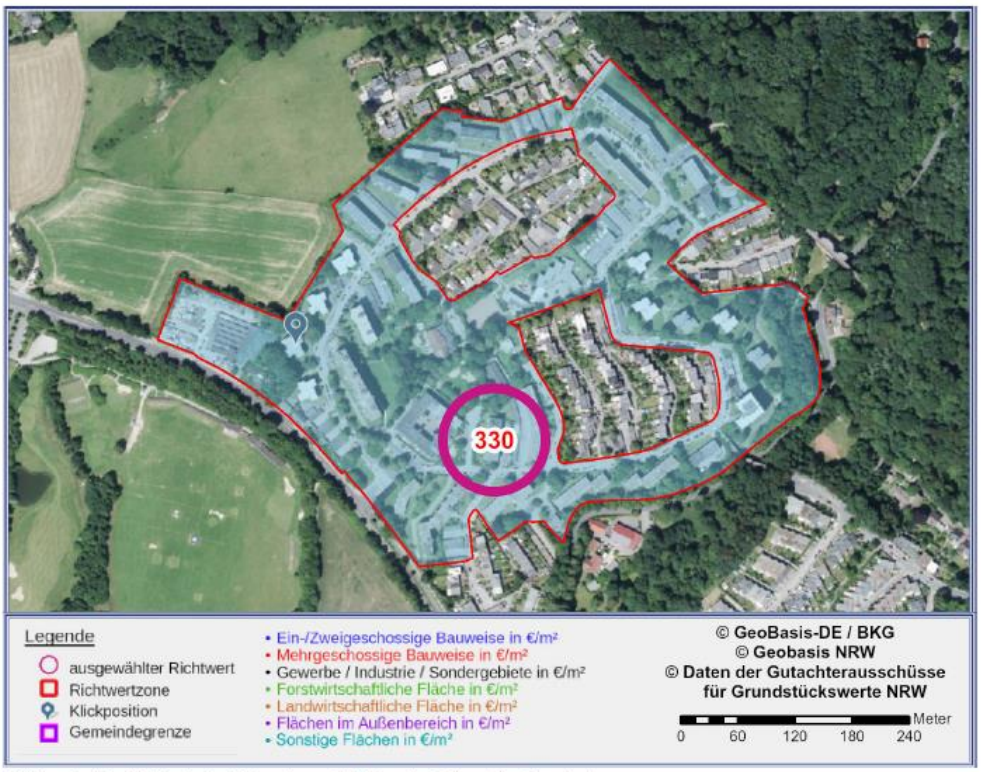


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

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

6.3.2 Berechnung des Bodenwertes

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 330 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	15.05.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 330 €/m²	
Fläche (m²)	--	1.977 m²	--	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	× 1,00	E5
Geschosse	III-VIII	V	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 330 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 330 €/m²**	
Fläche	× 1.977 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**= 652.410 €**	
Miteigentumsanteile	**1/16**	
Anteiliger Bodenwert der Bewertungswohnung Nr. II/4/4	**= 40.776 €**	

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

6.3.3 Einschätzung des Bodenwertes

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

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

Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen eine Umwandlung von Verkehrsflächen in Wohnbauflächen sowie Anpassungen von Baugrenzen und Nutzungsmaßen zur Nachverdichtung. Der Gebietscharakter bleibt jedoch weiterhin wohnbaulich geprägt, sodass keine grundlegende städtebauliche Änderung vorliegt (§ 13 BauGB).
Für das bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Flurstück 593 ergibt sich daraus keine zusätzliche oder wertmindernde Auswirkung, da die planungsrechtliche Situation durch die bestehende Bebauung bereits ausgeschöpft ist.

Einschätzung des Bodenwerts:

Der Bodenwert ist im Ergebnis **unverändert** anzusetzen. Die Planänderung hat keine eigenständige wertrelevante Auswirkung, da weder eine zusätzliche bauliche Ausnutzbarkeit entsteht noch bestehende Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Der Bodenwert orientiert sich daher weiterhin an der bisherigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Nutzung als bereits voll entwickeltes Wohnbaugrundstück.

Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man davon ausgehen, dass das Flurstück nicht weiter bebaut werden kann.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Anpassungen übernommen.

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

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

6.4. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Mettmann

Preisniveau **Heiligenhaus**

Baujahr	Wfl	N	Ø Wfl	Ø Lage*	Mittel	Median	Min	Max
	m²		m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	**0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
1950-1974	≤ 50	5	39	4	1.900	1.740	1.520	2.770
Weiterverkauf /	51 - 80	17	67	5	2.000	2.080	1.160	2.500
Umwandlung	> 80	7	92	4	1.820	1.750	950	2.470
	insg.	**29**	**68**	**4**	**1.940**	**1.780**	**950**	**2.770**
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	65	5	2.070		1.520	2.650
Umwandlung	> 80	3	96	5	2.450		2.250	2.800
	insg.	**6**	**81**	**5**	**2.260**	**2.280**	**1.520**	**2.800**

6.4.2. Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand (Wohneigentum)

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Wohnhauses wird mit ca. 1964 angenommen.

Die Tabellen enthalten die durchschnittlichen Preise für freifinanziertes Wohnungseigentum im Jahr 2025, getrennt nach Erstverkäufen, Weiterverkäufen sowie Umwandlungen. Die Preise werden in €/m² Wohnfläche einschließlich eines darin enthaltenen Bodenanteils angegeben und auf volle Zehner gerundet.
Die Auswertung basiert auf bereinigten Kaufpreisen. Dabei werden Stellplätze, Inventar, Einbauküchen oder sonstige Nebenleistungen soweit möglich herausgerechnet. Ebenso werden Kaufverträge ausgeschlossen, die durch besondere Umstände wie Zwangsversteigerungen oder

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

persönliche Beziehungen beeinflusst sind. Kategorien mit weniger als drei Kaufverträgen werden nicht ausgewiesen.
Die Wohnfläche wird aus Käuferangaben oder aus vorhandenen Unterlagen (z. B. Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung) übernommen. Balkone, Loggien und Terrassen werden dabei in der Regel zur Hälfte angerechnet. Für die Zuordnung der Kauffälle gelten die tatsächlichen Baujahre, nicht etwa fiktive Baujahre nach Modernisierung.
Bei Neubauten ist zu beachten, dass die Kauffälle räumlich sehr unterschiedlich verteilt sein können und sich teilweise auf einzelne Baugebiete oder sogar einzelne Objekte konzentrieren. Zudem sind bestimmte Segmente wie barrierefreies Wohnen oder Erbbaurechte als eigene Teilmärkte separat ausgewiesen.
Insgesamt geben die Tabellen ein bereinigtes und geglättetes Preisniveau für die jeweiligen Städte wieder und dienen der Orientierung über den Markt, ohne jeden Einzelfall vollständig abzubilden.

Für die Moselstraße in Heiligenhaus wurde ein Immobilienrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 laut Boris NRW ausgewiesen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2026

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

Die gewählte Adresse ist: Moselstraße 120.

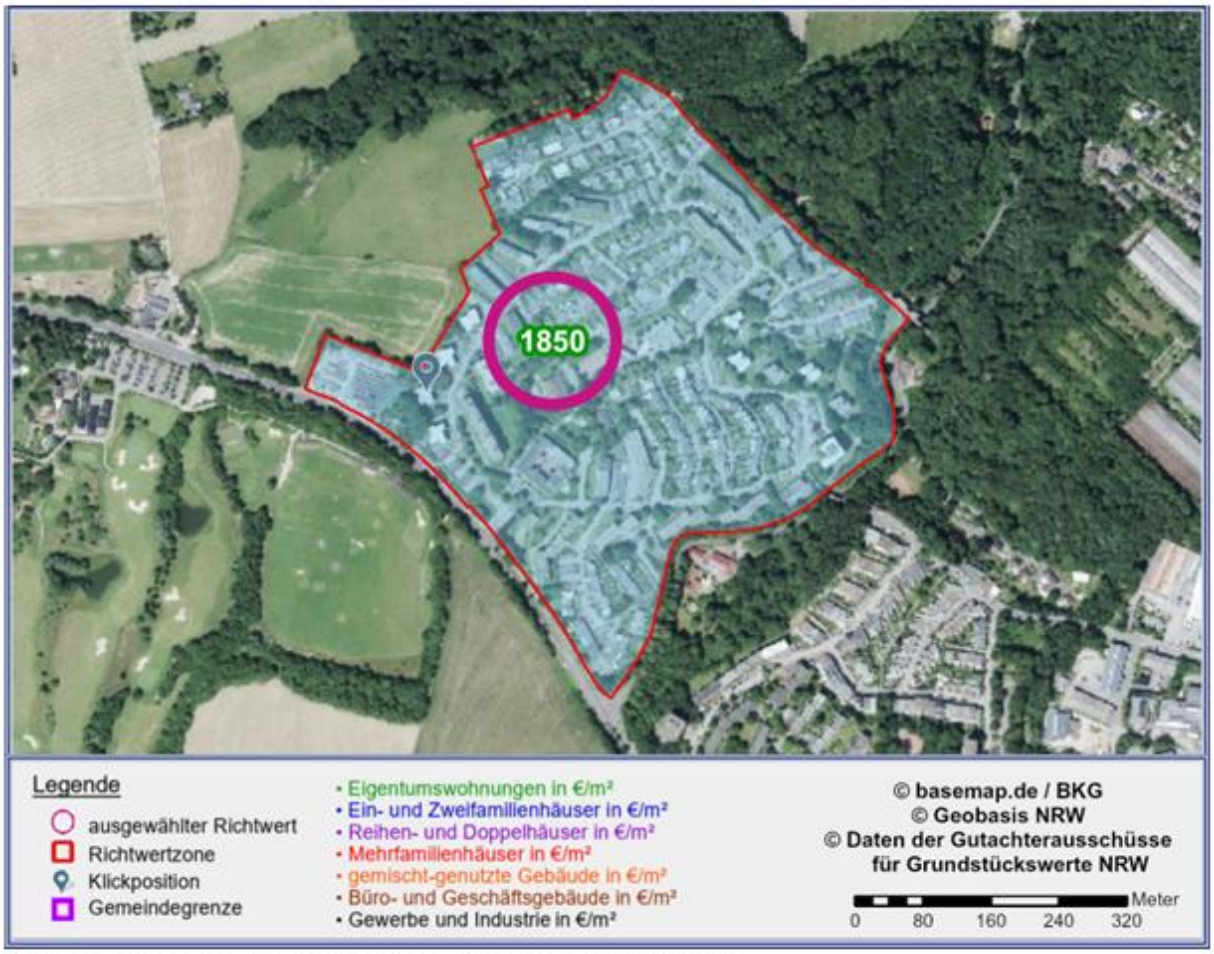


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

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

Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an der Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil weit überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert.

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Mettmann 2026 ermittelt im Bereich der Moselstraße als Ausgangswert der Angebote den Mittelwert (1.940 €/m²).

Der Immobilienrichtwert des Boris NRW Portals (amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt) weist einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.850 €/m² für Eigentumswohnungen aus. Hieran orientiert sich die Sachverständige im vorliegenden Gutachten.

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

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

	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	1.850 €/m²		
Gemeinde	Heiligenhaus	Heiligenhaus	
Gemarkungsname	Heiligenhaus	Heiligenhaus	
Immobilienrichtwertnummer	71002		
Stichtag des IRW	01.01.2026		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen	Eigentumswohnung	
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Beschreibende Merkmale			
Baujahr	1965	1964	1,00
Wohnfläche	41-80 m²	66 m²	1,00
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	1,00
Anzahl der Einheiten Geb.	13-65	16	1,00
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	Unvermietet	Vermietung	0,91
			≈ 0,91
Immobilienpreisberechnung		1.850 €/m² x 0,91 = 1.684 €/m²	
Wohnfläche des zu bewertenden Wohneigentums		66 m²	
Vergleichswert		**111.111 €**	
Berücksichtigung der BoG´s sowie der Mängel/Schäden fehlenden Instandhaltung **gem. Ertragswertverfahren**		Keine vorhanden	
Endgültiger Vergleichswert		**111.111 €**	

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

6.5 Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Heiligenhaus vom 01. Februar 2025.

6.5.1 Mietpreisrecherche

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

Der Mietspiegel von Heiligenhaus dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Tabellenwerte stellen die ortsübliche Vergleichsmiete ohne die Betriebskosten nach der Betriebskosten-Verordnung BetrKV dar.

2025	**Gruppe I** Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			**Gruppe II** Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/qm	in mitteren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mitteren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm
A. Wohnungen bis 40 qm Größe			*1,025			
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,81 - 3,49	2,92 - 3,64	3,21 - 3,85			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,25 - 3,85	3,32 - 4,00	3,38 - 4,12			
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,95 - 5,09	4,00 - 5,15	4,17 - 5,45	4,20 - 5,44	4,32 - 5,55	4,50 - 5,83
d) mit Heizung, Bad/WC	4,63 - 5,67	4,75 - 5,91	5,15 - 6,23	4,97 - 6,07	5,08 - 6,30	5,55 - 6,66
e) mit besonderer Ausstattung	4,92 - 6,29	5,09 - 6,53	5,50 - 7,05	5,26 - 6,77	5,44 - 7,02	5,90 - 7,54
B. Wohnungen von 40 qm bis 70 qm Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,75 3,44	2,86 - 3,54	3,09 - 3,72			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,83 3,60	3,09 - 3,72	3,32 - 4,00			
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,77 - 4,93	3,89 - 6,24	4,07 - 5,26	4,04 - 5,26	4,15 - 5,36	4,37 - 5,67
d) mit Heizung, Bad/WC	4,58 - 5,61	4,77 - 5,84	5,42 - 6,13	4,90 - 6,02	5,08 - 6,25	5,36 - 6,54
e) mit besonderer Ausstattung	4,87 - 6,23	5,04 - 6,46	5,21 - 6,70	5,20 - 6,66	5,36 - 6,94	5,60 - 7,18

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

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

Zu- und Abschläge für das Bewertungsobjekt

Keine Zu- und Abschläge

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer einfachen (minderen) Wohnlage. Aufgrund seiner im Vergleich zu den in dieser Lage üblichen Objektqualitäten (insbesondere hinsichtlich Zustand, Ausstattung und Einordnung innerhalb der Mikrolage) ist es jedoch dem oberen Bereich der in dieser Lageklasse anzusetzenden Preisspanne zuzuordnen. Eine Bewertung erfolgt daher sachgerecht am oberen Rand der Vergleichswerte der einfachen Wohnlage.

Die Sachverständige übernimmt den oberen Wert in Höhe von **6,02 €/m²**. Dieser Wert ergibt sich aus der Preisspanne 4,90 €/m² - 6,02 €/m² in einfachen Wohnlagen für die Bewertungswohnung.

6.5.2 Ermittlung des Jahresrohertrages (§ 31 ImmoWertV2021)

Berechnung des Jahresrohertrages		
Wohnfläche		66 m²
Basis-Nettomiete	X	6,02 €/m²
Monatliche Nettomiete	=	397,32 €
	X	12 Monate
Jahresrohertrag		**≈ 4.768 €**

6.5.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) Stichtagsbezogen

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

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

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

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

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

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

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

Berechnung Bewirtschaftungskosten Wohnung		
		Jährlich
Verwaltungskosten	wohnen	439 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m²	950 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		**1.389 €**

6.5.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)

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

Entsprechend der Bauart und Bauweise des Bewertungsobjektes kann grundsätzlich von einer 80- jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden.
Das Objekt wurde um 1964 erstellt:

regelmäßige Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Bewertungszeitpunkt	2026
Baujahr:	1964
Gebäudealter:	62 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	18 Jahre

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

Für das Baujahr 1964 ergibt sich ein Gebäudealter von 62 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von **18 Jahren**.

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

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

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

<u>Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Mettmann</u>

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt nach dem Modell (Stand 12/2023) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), das im Internet unter der Adresse *http:/www.boris.nrw. de* eingesehen und heruntergeladen werden kann.

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

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

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

Aus der vorliegenden Stichprobe für vermietetes Wohneigentum ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz (LZ) von 2,5 % bei einer Standardabweichung von 0,8. Dies weist auf eine deutliche Streuung der Einzelwerte hin und zeigt, dass die zugrunde liegenden Objekte hinsichtlich Lage, Baujahr, Mietniveau und Ertragsrisiko nicht homogen sind.
Der reine Mittelwert von 2,5 % stellt somit lediglich einen statistischen Durchschnittswert dar, der die vorhandene Bandbreite der Marktdaten nicht vollständig stabil abbildet. Aufgrund der erkennbaren Streuung ist eine direkte Übernahme des Mittelwerts für die Bewertungsanwendung nicht zwingend sachgerecht.

Im Rahmen der sachverständigen Wertermittlung wird daher ein geglätteter und marktkonformer Ansatzwert von **2,0 %** gewählt. Dieser liegt innerhalb des plausiblen Schwankungsbereichs der Stichprobe und berücksichtigt zugleich eine vorsichtige, konservative Bewertung des nachhaltigen Ertragsniveaus.

6.5.6 Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV2021)

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

Ermittlung der Bodenwertverzinsung		
Anteiliger Bodenwert		40.776 €
Liegenschaftszinssatz		2 %
Bodenertrag		**≈ 816 €**

6.5.7 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV2021)

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

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmowertV2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von **2 %** und einer Restnutzungsdauer von **18 Jahren** mit **14,99** angegeben.

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

6.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren
(§ 8 ImmoWerV2021)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

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

Keine wertrelevanten vorhanden

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

6.5.9 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung

- Im Badezimmer ist im Badewannenbereich Schimmelbildung erkennbar
- Ebenso im Badezimmer ist an der Decke eine leichte Feuchtigkeitserscheinung erkennbar.
- Im Schlafzimmer ist der Boden teilweise unvollständig und muss weiter verlegt werden.
- Auch im Schlafzimmer ist teilweise der Wandbelag in diesem Bereich beschädigt und muss erneuert werden
- Die Miterbin teilte bei Ortsbesichtigung mit, dass die Elektroleitungen nicht fachmännisch verlegt wurden, hier muss eine fachmännische Überprüfung der Elektroleitungen stattfinden
- In manchen Räumen fehlen die Abschlussleisten am Boden
- Im Abstellraum fehlt der Bodenbelag
- Die Türen sowie die Türzargen wurden weiß gestrichen, teilweise fehlen hier die Dichtungen und die Schlösser
- Die Rollläden weisen teilweise starke Verschmutzungserscheinungen auf
- Im Wohnzimmer hat eine Fensterscheibe einen kleinen Sprung sowie die Vorrichtung zum Absperren ist auch defekt

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

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

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

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

Das Badezimmer befindet sich insgesamt in einem baujahrestypischen Zustand. Die im Bereich der Tapete im Dusch-/Badewannenbereich festgestellte leichte Schimmelbildung ist lokal begrenzt und von geringem Umfang. Im vorliegenden Gutachten wird hieraus unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes **keine wertrelevante Beeinträchtigung** abgeleitet.

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

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

Bewertungsstichtag 15.05.2026
Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Ertragswertverfahren **(§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)**		
Eigentumswohnung Nr. II/4/4		
Jahresrohertrag		4.768 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.389 €
Jahresreinertrag	**=**	**3.379 €**
Bodenwertverzinsung	-	816 €
Ertrag	**=**	**2.563 €**
Liegenschaftszinssatz		2 %
Restnutzungsdauer		18 Jahre
Barwertfaktor	x	14,99
Vorläufiger Ertragswert	**=**	**38.419 €**
Anteiliger Bodenwert	+	40.776 €
Vorläufiger Ertragswert	**=**	**79.195 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		--
Außenanlagen		
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	--
Ertragswert	**=**	**79.195 €**

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

Erläuterung zu den Verfahren und der Differenz innerhalb der Verfahren:

Der nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Wert in Höhe von 79.195 € liegt deutlich unter dem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Vergleichswert in Höhe von 111.111 €. Diese Differenz ist methodisch bedingt und ergibt sich aus der unterschiedlichen Zielsetzung beider Wertermittlungsverfahren.

Der Ertragswert stellt den kapitalisierten nachhaltig erzielbaren Reinertrag der Wohnung dar und orientiert sich damit an den dauerhaft erzielbaren Mieteinnahmen unter Berücksichtigung marktüblicher Bewirtschaftungskosten sowie des angesetzten Liegenschaftszinssatzes. Er bildet somit insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilie aus Sicht eines renditeorientierten Erwerbers ab.

Der Vergleichswert hingegen leitet sich aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte im maßgeblichen Teilmarkt ab und spiegelt damit die aktuelle Preisbildung am Markt wider. In diesem Segment ist eine vom Ertragswertniveau teilweise entkoppelte Kaufpreisentwicklung festzustellen, die insbesondere durch eine anhaltend hohe Nachfrage, ein begrenztes Angebot sowie eine stärkere eigennutzungs- bzw. lageorientierte Kaufpreisbildung geprägt ist.

Die erhebliche Differenz zwischen beiden Wertansätzen ist daher als Ausdruck eines strukturellen Auseinanderfallens von ertragsorientierter Wertableitung und tatsächlich erzielbaren Kaufpreisen im Vergleichsmarkt zu bewerten. Während der Ertragswert das nachhaltig begründbare Wertniveau aus Renditesicht abbildet, reflektiert der Vergleichswert die aktuell am Markt durchsetzbaren Preise und liegt deshalb deutlich oberhalb des Ertragswertes.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Vergleichswertverfahren regelmäßig vorrangig heranzuziehen, da es am besten geeignet ist, den **tatsächlich am Markt erzielbaren Verkehrswert unter Verwertungsbedingungen** abzubilden.

Der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Zwang, aber unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktverhältnisse erzielbar wäre. In diesem Zusammenhang kommt dem Vergleichswertverfahren eine besondere Bedeutung zu, da es auf tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte im maßgeblichen Teilmarkt basiert und damit unmittelbar die aktuelle Marktpreisbildung widerspiegelt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zudem zu berücksichtigen, dass die Verwertbarkeit nicht ausschließlich durch eine ertragsorientierte Betrachtung bestimmt wird. Insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum steht regelmäßig die marktgängige Veräußerbarkeit im Vordergrund, bei der Käuferpreise maßgeblich durch Lage, Angebot und Nachfrage sowie durch Eigennutzer- und Kapitalanlegerverhalten geprägt werden. Diese Faktoren werden im Vergleichswertverfahren typischerweise sachnäher abgebildet als im Ertragswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren stellt demgegenüber primär auf die nachhaltig erzielbare Rendite aus Vermietung ab und kann in Teilmärkten mit hoher Nachfrage durch Eigennutzer oder einem vom Mietertrag entkoppelten Preisniveau die tatsächliche Kaufpreisrealität nur eingeschränkt abbilden.

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

Daher wird im Zwangsversteigerungsverfahren dem Vergleichswertverfahren der Vorrang eingeräumt, sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, da es die tatsächlichen Marktverhältnisse und die realistische Preisbildung im Veräußerungsfall am zutreffendsten widerspiegelt.

7. Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV2021)

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

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Eigentumswohnung Nr. II/4/4 im dritten Obergeschoss nebst Keller im Haus Moselstraße 120.

Der Gebäudekomplex Moselstraße 120 ist mit insgesamt 16 Wohneinheiten ausgestattet.

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss sowie einem 3. Obergeschoss mit Flachdach. Die Bewertungswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss links gelegen.

Der Gebäudekomplex befindet sich auf dem Flurstück 593. Der Gebäudeeingang ist über eine Zuwegung von der Moselstraße aus zu erreichen.

Die Wohnanlage vermittelt insgesamt einen gepflegten und ordentlichen Gesamteindruck. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Bereiche sind augenscheinlich in einem guten Unterhaltungszustand. Die Zuwegungen und Bepflanzungen sind zweckmäßig angelegt und werden erkennbar regelmäßig instandgehalten, sodass sich ein harmonisches und gepflegtes Gesamtbild ergibt. Hinweise auf erhebliche Instandhaltungsrückstände oder eine vernachlässigte Pflege der gemeinschaftlichen Flächen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

Der Gebäudekomplex und somit auch die Bewertungswohnung ist ausschließlich über die Moselstraße zu erreichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Straße vorhanden.

Der Sachverständigen lag bei Gutachtenerstellung ein Energieausweis vor und orientierte sich an dessen Aussagen und wird im vorliegenden Gutachten im entsprechenden Unterpunkt genau erläutert.

Die Bewertungswohnung verfügt über keine wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Außenanlagen.

Die Bewertungswohnung liegt in einem Gebiet der Wohnbauflächen in offener Bauweise in einfacher Wohnlage.

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

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

Hinweis zur bergbaulichen Auskunft:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg eine bergbauliche Auskunft angefragt. Nach Auskunft der Behörde ist für die Bearbeitung der Anfrage mit einer Bearbeitungszeit von etwa sechs Wochen zu rechnen.
Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lag die entsprechende Auskunft daher noch nicht vor. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird nach Eingang dem Gutachten nachgereicht.
Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Sachverständige davon aus, dass nicht mit bergbaubedingten Schäden zu rechnen ist. Sollte die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen oder ein entsprechendes Schadenspotenzial ergeben, wird das vorliegende Gutachten entsprechend überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

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

Moselstraße 120 * 42579 Heiligenhaus **Eigentumswohnung Nr. II/4/4** Wohnfläche 66 m²		
	pro m² (gerundet)	**gesamt *** (gerundet)
Ertragswert	**1.200 €**	**79.195 €**
Vergleichswert	**1.684 €**	**111.111 €**
Verkehrswert Wohnung Nr. II/4/4		**111.000 €**

In Worten: einhundertelftausend

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

Das Gutachten umfasst 52 Seiten einseitig beschrieben, 19 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.
Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 5-fach ausgefertigt:

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

Langenfeld, den 12.06.2026
Jennifer Staltmayer

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

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

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I.S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBI. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBI. I S. 1206) zuletzt geändert durch 'Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBI. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBI. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBI. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBI. I S. 2346)

WS = Kleinsiedlungsgebiet
WR = reines Wohngebiet
WA = allgemeines Wohngebiet
WB = besonders Wohngebiet
MD = Dorfgebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet
GB = Baufläche für Gemeinbedarf

GFZ = Geschossflächenzahl
GRZ = Grundflächenzahl
BMZ = Baumassenzahl
KG = Kellergeschoss
UG = Untergeschoss
SOU = Souterrain
EG = Erdgeschoss
OG = Obergeschoss
DG = Dachgeschoss

NHK2010 = Normalherstellungskosten 2010
BGF = Brutto-Grundfläche
BRI = Brutto-Rauminhalt
NF = Nutzfläche
WF = Wohnfläche

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