

Von: s-f-i@email.de
Gesendet: Montag, 21. September 2026 10:51:40
An: Hasani, Eliza
Betreff: Aw: Übersendung Gutachten als pdf (5a K 17/25)
Anhang: Erkrath-Zum_Nordbahnhof_14-Gutachten_Internetversion.pdf

Sehr geehrte Frau Hasani,

als Anlage sende ich Ihnen wunschgemäß die anonymisierte und datenreduzierte Fassung des o.g. Gutachtens.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

W. Henning

- Impressum -

Dipl.-Kfm. Walther Henning

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK zu Düsseldorf)

Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA-Zert)

Recognized European Valuer (REV)

Wirtschaftsmediator (IHK zu Köln)

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath

T +49 2104-9525747
M +49 178-46 652 99

E-Mail s-f-i@email.de

Gesendet: Montag, 21. September 2026 um 09:46
Von: Eliza.Hasani@ag-mettmann.nrw.de
An: s-f-i@email.de
Betreff: Übersendung Gutachten als pdf (5a K 17/25)

Sehr geehrter Herr Henning,

in o.g. Sache wird um Übersendung des Gutachtens als pdf-Datei gebeten.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Hasani

Sachverständigenbüro
für Immobilien

Dipl.-Kfm.
Walther Henning



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747
Telefax (+49) 2104 - 25 37 593
Mobil (+49) 178 - 46 65 299

E-Mail s-f-i@email.de

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Freistehendes Einfamilienhaus (mit Nebengebäuden)
Zum Nordbahnhof 14, 40699 Erkrath**

Eingangsansicht Gebäude



Rückansicht Gebäude



Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit (gerundet) 542.000 € ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
[xxx](#)

Aktenzeichen des Gerichts: 5 a K 17/25

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte und anonymisierte Internetversion des Original-Gutachtens. In dieser sind einige Bestandteile des Original-Gutachtens nicht enthalten. Durch die notwendige Datenreduzierung sind Fotos und Grafiken unscharf. Der Sachverständige empfiehlt daher ausdrücklich, das vollständige Gutachten einzusehen. Dies kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Amtsgericht Mettmann - Zwangsversteigerungsabteilung - erfolgen. Von persönlichen Anfragen bittet er abzusehen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundlagen der Wertermittlung	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Arbeitsunterlagen	3
2.3	Persönliche Erstellung	4
2.4	Haftung	
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Demographische Entwicklung	10
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse	10
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
4.5	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.6	Gebäude und Außenanlagen	16
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung	16
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	19
4.6.3	Bauschäden und Baumängel	20
4.7	Flächenberechnungen	21
4.7.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	21
4.7.2	Wohn- / Nutzfläche	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundlagen	24
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	24
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	26
5.2	Bodenwert	27
5.3	Sachwert	29
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	29
5.3.2	Bestimmung des vorläufigen Sachwerts	30
5.3.3	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	32
5.3.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
5.4	Vergleichswerte	34
6	Verkehrswert	36
7	Datum, Stempel, Unterschrift	36
8	Anlagen	37

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen¹:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 / 2005

2.2 Arbeitsunterlagen

Dem Sachverständigen liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen / Informationen / Auskünfte vor:

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Unbeglaubigter Grundbuchauszug (Blatt Nr. 10273)	Amtsgericht Mettmann	08.07.2025
Bewilligungsurkunde zu dem in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Recht (UR-Nr. 1102/1979, des Notars Dr. xxx, Düsseldorf)	Amtsgericht Mettmann	10.05.1979
Gebäudeunterlagen (Grundrisse, Schnitte, etc.)	„Fotos“ des Sachverständigen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORIS.NRW	2025
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORIS.NRW	01.01.2025
Auskunft zur Wohnungsbindung	Stadt Erkrath	15.12.2025
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Erkrath	15.12.2025
Auskunft über Kanalanschlussbeiträge (E-Mail)	Stadt Erkrath	19.01.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Erkrath	15.12.2025
Auskunft aus der Denkmalliste (E-Mail)	Stadt Erkrath	10.12.2025
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Erkrath	10.12.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	28.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	01.12.2025
Immobilienpreiskalkulator	BORIS.NRW	02.05.2026
IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	02.05.2026
Bewertungen der Immobilie über ImmoPrice	on-geo GmbH	02.05.2026

2.3 Persönliche Erstellung

Die Erstellung und Abfassung des Gutachtens erfolgen persönlich durch den Sachverständigen.

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

2.4 Haftung

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

- a) Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen richten sich nach § 839 a BGB.
- b) Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich auf den Zweck des Gutachtens (vgl. Ziff. 3.2). Eine Haftung für andere Zwecke wird nicht übernommen.
- c) Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der vom Auftraggeber oder von Dritten überlassenen Unterlagen oder erteilten Auskünften (z.B. von Ämtern und Behörden).
- d) Bei Abweichungen zwischen den vorliegenden Plänen und der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation wird hierauf nur hingewiesen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, die vorhandenen / angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus den vorliegenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen und ggf. vor Ort stichprobenhaft überprüft. Die vorgenommenen Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.
- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel, soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind; ferner nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet, zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Baumängeln oder Bauschäden Kostenangaben macht, handelt es sich lediglich um allgemeine Kostenschätzungen. Eine Haftung für diese wird nicht übernommen. Er empfiehlt gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden und die Einholung von Unternehmerangeboten.
- g) Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bodenverunreinigungen oder Gebäudeverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen.
- h) Sofern der Sachverständige im Rahmen des Gutachtens Aussagen / Annahmen zu rechtlichen Fragen trifft, so dienen diese allein der vorliegenden Wertermittlung. Eine Haftung für deren Richtigkeit oder gar Durchsetzbarkeit wird hierdurch nicht begründet.

3 Allgemeine Angaben**3.1 Gegenstand der Wertermittlung**

Art des Bewertungsobjekts: Freistehendes Einfamilienhaus
mit Doppelgarage und diversen Nebengebäuden

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem unbeglaubigten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Mettmann vom 08.07.2025 wie folgt im Grundbuch von Erkrath, Blatt 10273, eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Erkrath	20	1109	Gebäude- und Freifläche, Zum Nordbahnhof 14	913 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
3.1	xxx
3.2	xxx
3.3	xxx
3.4	xxx
- in Erbengemeinschaft -	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung von elektrischen Fahrleitungen, Speiseleitungen und Recht die Grundstücke zu begehen und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen), zu Gunsten der DB Netz AG, Frankfurt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Mai 1979 eingetragen am 7. Mai 1981.
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 a K 17/25). Eingetragen am 07.07.2025

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 12.11.2025 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 09.12.2025 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 08.01.2026, 14.00 Uhr eingeladen:

1. xxx
 - als Verfahrensbevollmächtigter des Antragsgegners und Eigentümers
 xxx
2. xxx
 - als Verfahrensbevollmächtigte des Antragsstellers xxx
3. xxx
 - Antragsgegner und Eigentümer -
4. xxx
 - Antragsgegner und Eigentümer -

Die Ortsbesichtigung zum Zweck der Bewertung fand statt am 08.01.2026 von ca. 14.00 - 16.30 Uhr. Teilnehmer waren:

1. xxx
2. a) xxx
2. b) xxx
 zu 2 a) und b) als Bevollmächtigte für xxx (Antragssteller)
3. Herr Walther Henning (Sachverständiger)

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 08.01.2026 (Tag des Ortstermins).

4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

4.1 Lage

Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann, in der Stadt Erkrath. Diese hat ca. 45.691 Einwohner (Stand: Jan. 2025) und ist damit die fünftgrößte Stadt des Kreises Mettmann.

Die Stadt Erkrath wird im Uhrzeigersinn durch die Städte Ratingen, Mettmann, Haan, Hilden und Düsseldorf begrenzt. Die Entfernung vom Stadtteil Alt-Erkrath zur Innenstadt der westlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 11 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Erkrath besteht aus den Stadtteilen (Alt-) Erkrath, Hochdahl und Unterfeldhaus. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil (Alt-) Erkrath. Dieser wird östlich durch die A 3 und nördlich durch die Bahnlinie S 6 begrenzt.

Der Stadtteil Unterfeldhaus liegt nördlich in ca. 4 km Entfernung. Die Entfernung zum östlich gelegenen Stadtteil Hochdahl beträgt ca. 5 km. Der Stadtteil wird im Übrigen allseitig durch land- und forstwirtschaftliche Flächen umringt.

Verkehrsanbindung: Das Bewertungsobjekt ist durch das lokale Straßennetz durchschnittlich an die benachbarten Stadtteile und die angrenzenden Städte und Gemeinden angebunden.

Eine Auffahrt zur A 3 liegt ca. 6 km entfernt. Über diese erreicht man unmittelbar die A4 und A 46 sowie im weiteren Verlauf u. a. die A 59 und die A 535.

Die S-Bahn-Haltestelle Erkrath-Nord (Linie S 28 Wuppertal - Düsseldorf - Kaarst) liegt nur wenige Fußmeter entfernt. Mehrere Bushaltestellen sind im Bereich des Stadtteilzentrums, u. a. auf der Morper Allee zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 17 km entfernt.

Mikrolage

Umgebung: Das Bewertungsobjekt liegt in einem reinen Wohngebiet, zwischen der nördlich verlaufenden Bahnlinie und der den Stadtteil Erkrath teilenden Neanderstraße.

Das nähere Umfeld im Umfeld wird überwiegend durch individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt. Nördlich verläuft die Bahnlinie. Im Anschluss beginnen Wald- / Grünflächen.

Nachbarschaft: Das Bewertungsobjekt wurde als „Solitärgebäude“ unmittelbar an der Bahnlinie errichtet. Westlich liegt der Wendehammer der Straße Zum Nordbahnhof. An dessen bebauten Seiten stehen jeweils Einfamilienhäuser. Etwas weiter östlich verläuft (tlw. vertieft unter der Bahnlinie) der Heiderweg.

Ausstattung Straße: Die Straße (Zum Nordbahnhof) ist eine Sackgasse mit Wendehammer und Bürgersteig. Die Straße ist mit einer Schwarzdecke ausgebaut. Der Bürgersteig ist gepflastert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Parkplätze: Das Bewertungsobjekt verfügt auf dem eigenen Grundstück über eine Doppelgarage. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum stehen im Straßenrandbereich begrenzt öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur: Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) und einige Fachgeschäfte sind im Alt-Erkrather Stadtteilzentrum (im Bereich Bongardstr.) in ca. 1 km Entfernung vorhanden.

Kindergärten und Grundschulen sind im Stadtteil vorhanden. Mehrere Schulen der Sekundarstufe 2 befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Karte zur Infrastruktur**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

⚕ Allgemein Arzt	(0,5 km)
🏥 Zahnarzt	(0,8 km)
🏥 Krankenhaus	(4,1 km)
💊 Apotheke	(0,7 km)
🛒 L&M Discounter	(0,7 km)
🏠 EKZ	(0,8 km)
🎒 Kindergarten	(0,7 km)
🎒 Grundschule	(0,7 km)
🎒 Realschule	(0,2 km)
🎒 Hauptschule	(5,0 km)
🎒 Gesamtschule	(5,5 km)
🎒 Gymnasium	(0,4 km)
🎒 Hochschule	(8,4 km)
🚉 DB Bahnhof	(2,6 km)
✈ Flughafen	(10,8 km)
🚉 DB Bahnhof ICE	(8,1 km)

-
- Begründung:** Das Gebäude verfügt vorrangig südlich des Gebäudeeingangs sowie westlich und östlich des Gebäudes über begrünte Gartenflächen. Nördlich grenzt es unmittelbar an die Lärmschutzwand der angrenzenden Bahnlinie.
- Immissionen:** Das Bewertungsobjekt liegt (als ehemaliges Bahnhofsgebäude) unmittelbar an einer Bahnstrecke. Entsprechende Immissionen (Lärm ggf. auch Erschütterungen) sind möglich. Immissionen durch PKW-Verkehr wurden anlässlich Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Zusammenfassung:** Das Bewertungsobjekt liegt im Erkrather Stadtteil Alt-Erkrath, am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums, von diesem ca. 1 km entfernt.
- Die Anbindung an das lokale Straßennetz und das überregionale Autobahnnetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist aufgrund der in unmittelbarer Nähe gelegenen S-Bahn-Haltestelle gut.
- Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie auch das Angebot an Kindergärten und Schulen wird als durchschnittlich eingeschätzt.
- Das Umfeld des Bewertungsobjekts ist durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilien- tlw. auch Mehrfamilienhäuser), insbesondere aber durch die unmittelbare Lage an einer Bahnstrecke, geprägt.
- Zusammenfassend wird die Lage - bei Ausblenden evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch die Bahnstrecke - als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung² gehört die Stadt Erkrath zum Typ "moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung". Die Bevölkerung hat in den Jahren 2011 - 2020 um ca. 0,2 % zugenommen. In der langfristigen Prognose (Zeitraum 2012 - 2030) wird jedoch von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4,8 % ausgegangen. (Dieser liegt über dem Rückgang im Landesdurchschnitt NRW in Höhe von ca. 2,7 %.) Im gleichen Zeitraum wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 46,1 auf 48,3 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährigen in der Gruppe 20 - 64 Jahre) steigt in dem Zeitraum von 42,3 auf 55,6 % deutlich an. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährigen in der Gruppe 20 - 64 Jahre) steigt von ca. 30,1 auf 32,7 %.

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs und des relativen Altersanstiegs sind mittel- / langfristig Rückgänge oder Verschiebungen zwischen einzelnen Teilmärkten möglich.

4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 wie folgt beschrieben werden³:

Im Bereich des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2024 insgesamt 2.534 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 14,4 % gestiegen. Der Geldumsatz fiel hingegen leicht um ca. 0,7 %.

Eine Analyse der einzelnen Märkte führt, jeweils im Vergleich zu 2023, zu folgenden Feststellungen:

a) Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkaufsfälle um ca. 14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist von 77,9 Mio. € in 2023 auf 51,3 Mio. € in 2024 gesunken.

b) Bebaute Grundstücke

Gemäß Immobilienbarometer des Gutachterausschusses werden

- für Eigentumswohnungen steigende Kaufzahlfälle, bei stagnierenden Kaufpreisen für neugebaute Eigentumswohnungen und leicht rückläufigen Kaufpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen prognostiziert;
- für die Objektart (EFH, DHH, RH) eine steigende Anzahl der Kauffälle bei (abhängig von der Objektart) stagnierenden bis leicht rückläufige Kaufpreise prognostiziert.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erwies sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und in der Stadt Erkrath nach den Rückgängen in den letzten Jahren, diese in Zusammenhang mit geopolitischen Situationen (Coronakrise, diverse Kriegsgebiete), wieder eine steigende Entwicklung. Die konkrete Entwicklung ist jedoch von der Lage und Objektart abhängig.

² Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung.

³ Aussagen hier verkürzt wiedergegeben. Im Detail wird auf den Grundstücksmarktbericht Mettmann 2025 verwiesen. Berichtsgebiet ist der Kreis Mettmann ohne die Städte Ratingen und Velbert.

4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Grundstück hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 913 m². Es ist unregelmäßig geschnitten.⁴ Die max. Ausdehnung entlang der nördlichen Grenze (entlang der Bahnlinie) beträgt ca. 78 m. Die min. Tiefe des Grundstücks entlang der westlichen Seite beträgt ca. 6 m. Diese vergrößert sich nach wenigen Metern bis auf max. ca. 29 m, um sich dann in Richtung der östlichen Grenze auf nur noch etwas über 2 m zu verringern. Das Grundstück steigt von Süden nach Norden um ca. 1 m an sowie ebenfalls im östlichen Randbereich relativ gering an.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Stadtplanung, Vermessung, E-Mail vom 10.12.2025) wird das Grundstück „Zum Nordbahnhof 14“, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109 im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB mit dem Zusatz „Haltepunkt Bahnhof“ ausgewiesen.

Gemäß Auskunft (wie vor) liegt das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen beurteilt sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es grenzt jedoch am Landschaftsplan A 1.1-20.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes unterkellertes, ein- tlw. zweigeschossiges Einfamilienhaus. Westlicher Gebäudeteil als eingeschossiger Wohnraum (ehemalige Bahnhofshalle) mit nach oben offener Dachansicht. Der östlich angrenzende Gebäudeteil ist zweigeschossig mit nur provisorisch ausgebautem Dachgeschoss.

Ferner wurde im westlichen Randbereich des Grundstücks eine Doppelgarage und ein Werkstattgebäude errichtet. Im östlichen Bereich wurde ein Lagergebäude und im äußersten Randbereich ein Holzschuppen errichtet.

Nach Auskunft der Stadt Erkrath liegen dieser keine Bauakten (Pläne, Genehmigungen, etc.) zu dem Bewertungsobjekt vor. Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 14.02.2026 die Beteiligten hilfsweise um Übergabe evtl. vorliegender Bauakten gebeten. Solche wurden ihm nicht überreicht.

Im Rahmen der Bewertung setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass die Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen errichtet wurden. Eine materielle Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt i. R. dieses Gutachtens nicht.

Das Baujahr der Gebäude und den Zeitpunkt der Modernisierung entlehnt der Sachverständige Angaben der Beteiligten anlässlich des Ortstermins.

⁴ Siehe Anlage 2.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der (behördeninternen) Ausweisung des Flächennutzungsplans liegen die Gebäude im Bereich von Flächen für Bahnanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde von dem Sachverständigen über tim-online überschlägig wie folgt ermittelt:

Maßzahl	Grundfläche	Grundstücksfläche	Kennzahl
Grundflächenzahl (GRZ):	ca. 206 m ²	913 m ²	ca. 0,23
Geschossflächenzahl (GFZ):	ca. 215 m ²		ca. 0,24

Wohnhaus	Ermittelte Grundfläche	Geschosszahl	BGF (überschlägig)
I-geschossig	54,64 m ²	1,5 Pauschaler Aufschlag von 50 % wegen Überhöhe des Gebäudes	81,96 m ²
II-geschossig	80,18 m ²	4 inkl. DG und KG	320,72 m ²

Doppelgarage	30,80 m ²	1	30,80 m ²
--------------	----------------------	---	----------------------

Die Brutto-Grundfläche des Erkers, der Werkstatt und des Schuppens werden nur zu Vergleichszwecken angegeben. Für diese erfolgt im Rahmen der Bewertung ein separater Zuschlag.

Erker	5,57 m ²	1	5,57 m ²
Werkstatt	20,09 m ²	1	20,09 m ²
Lagerschuppen	14,55 m ²	Die eingezogenen Zwischendecken werden nicht berücksichtigt	14,55 m ²

Hinweise

- Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde die Grundfläche der Gebäude, aber nicht sonstige (versiegelte) Nebenanlagen, wie z. B. Flächen von Terrassen berücksichtigt.
- Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl wurde die Grundfläche der beiden Vollgeschosse, nicht aber die Fläche im Dachgeschoss berücksichtigt, da dieses nach Einschätzung des Sachverständigen kein Vollgeschoss ist.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün, Schreiben vom 15.12.2025) liegt das Grundstück Zum Nordbahnhof 14, Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109 an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die endgültig hergestellt ist.

Rückständige Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die Erschließungsanlagen nicht an.

Straßenausbaubeiträge gemäß §§ 8 KAG NRW des Gesetzes zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW fallen mit Gültigkeit zum 01.01.2024 nicht an.

Gemäß ergänzender Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Stadtentwässerung, E-Mail vom 19.01.2026) ist der einmalige Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück Zum Nordbahnhof 14, Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109 abgegolten.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurde neben der vorgenannten Abgaben- und Beitragssituation nicht weiter untersucht, ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 28.11.2025) ist das Objekt Zum Nordbahnhof 14, Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109, nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

4.5 Rechtliche Gegebenheiten

a) Dingliche Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke (Recht des Grundstücks zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

In Abteilung II sind zu Lasten des Grundstücks nachfolgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung von elektrischen Fahrleitungen, Speiseleitungen und das Recht die Grundstücke zu begehen und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen) ...

Gemäß Bewilligung UR.-Nr. 1102/1979 des Notars [xxx](#), Düsseldorf hat die Belastung folgenden Inhalt:

„Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Die Deutsche Bundesbahn ist berechtigt

- a) auf den aus den Flurstücken Gemarkung Erkrath Flur 6 Flurstück 36 und Flur 20 Flurstück 742 verkauften Teilflächen ganz oder teilweise Fahrleitungsmaste mit Betonsockel (Fundament) für elektrische Fahrleitungen aufzustellen und gegebenenfalls Erdungen der Maste auszuführen,
- b) den genannten Grundbesitz mit einer Speiseleitung zu überspannen,
- c) die Maste einschließlich Zubehör (Leitungen) dauernd zu belassen,
- d) die Grundstücke zur Überwachung der Fahrleitungsanlagen zu begehen und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen.

Die Grundstücke werden im Gefahrenbereich der Fahrleitung folgenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen:

Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen sowie Bauwerke aller Art dürfen nicht näher als drei Meter an Mast- und Leitungsanlagen heranreichen; das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Deutschen Bundesbahn.

Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Dem Eigentümer der Grundstücke ist bekannt, daß er alle Maßnahmen zu unterlassen hat - das gilt auch für den jeweiligen Besitzer - die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der unter a) bezeichneten Anlage gefährden.

Die Bundesbahn wird die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen, wenn die Anlage dauernd von den Grundstücken entfernt wird.

Der Käufer verpflichtet sich hiermit dem Verkäufer gegenüber, gegen diesen keine Ansprüche zu stellen, die mit dem Bau und Betrieb der Eisenbahn an der Stelle des Kaufgrundbesitzes (Lärmschutz etc.) zusammenhängen. Der Käufer verpflichtet sich ferner, im Falle der Weiterveräußerung des Kaufgrundbesitzes oder Teile desselben diese Verpflichtung dem Erwerber aufzuerlegen.“

Bewertung des Rechts

Die Bewertung des Rechts erfolgt auftragsgemäß in separatem Schreiben an das zuständige Gericht.

Lfd. Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung des Rechts

Die Bewertung des Rechts erfolgt auftragsgemäß in separatem Schreiben an das zuständige Gericht.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Bauaufsicht, Schreiben vom 15.12.2025) sind zulasten des Grundstücks Zum Nordbahnhof 14, Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Bauaufsicht / Untere Denkmalbehörde, E-Mail vom 10.12.2025) befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109 kein in die Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragenes Baudenkmal. Ein Denkmalbereich existiert ebenfalls nicht.

d) Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Wohnungswesen, Schreiben vom 15.12.2025) besteht für das Objekt Zum Nordbahnhof 14, Erkrath, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstück 1109 keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG).

e) Miet- und Pachtverhältnisse

Nach den vorliegenden Informationen wird das Gebäude von dem Antragsgegner Herrn xxx bewohnt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

4.6 Gebäude und Außenanlagen

4.6.1 Konstruktion und Ausstattung

Die Gebäude und die Wohnung werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich und sinnvoll ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder Eindrücken während des Ortstermins. Abweichungen in einzelnen Konstruktions- oder Ausstattungsmerkmalen sind möglich.

Konstruktion

Fundamente:	Nicht bekannt
Wände:	Holzfachwerk und / oder Mauerstein
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	KG - EG: Massive Treppe, wandseitig Holzgeländer; Belag Fliesen EG - OG: gewendelte Holzterasse, mit Holzhandlauf, Belag Teppich OG - DG: im oberen Bereich leicht gewendelte Holzterasse, Belag Teppich
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzbalkenkonstruktion, Eindeckung mit Schiefer, Erker mit Blechdach
Fassade:	Eingeschossiger Teil: Sockel verklankert, darüber Fachwerkkonstruktion, Ausfachungen verputzt, gestrichen Zweigeschossiger Teil: Sockel, verklankert, darüber verputzt, gestrichen, Fassade ab Obergeschoss in Schiefer

Ausstattung Erd- und Obergeschoss

Böden:	EG überwiegend Fliesen, OG Fliesen und Teppichboden
Wände:	Überwiegend Tapete, Bad (EG) ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt, gestrichen, Gäste-WC (EG) und Bad (OG) rh. gefliest
Decken:	Raufaser, oder Tapete gestrichen, tlw. mit sichtbarer Balkenkonstruktion, größere Bereiche auch mit Holz-Paneel-Decken
Türen:	Überwiegend Holzzargen und -türen, überwiegend furniert, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, tlw. als Sprossenfenster, tlw. mit Kunststoffrollläden, tlw. elektrisch, vereinzelt auch Holzfenster mit Einfachverglasung, Erdgeschossfenster tlw. mit Holz-Klappläden
Sanitärausstattung:	Bad (EG): Badewanne, Dusche, 2 Waschtische, Stand-WC und Bidet Bad (OG): Dusche, Waschtisch und Stand-WC Gäste-WC (EG): Waschbecken und Stand-WC

Heizkörper: Überwiegend Stahlblechradiatoren, tlw. auch Stahlgussradiatoren (in Küche zusätzlich zur Fußbodenheizung); Küche und Wohnraum mit Fußbodenheizung

Ausstattung Kellergeschoss

Böden: Fliesen
Wände: Tapeziert, gestrichen oder verputzt, gestrichen
Decken: Decken Beton, gestrichen oder tapeziert, gestrichen
Türen: Überwiegend Holzlattentüren
Fenster: Übliche Stahlkellerfenster
Heizkörper: Vereinzelt Stahlblechradiatoren
Sonstiges: Im „Kaminzimmer“ offener Kamin

Ausstattung Dachgeschoss

Vorbemerkung

Nach Einschätzung des Sachverständigen sollte vor Vermögensentscheidungen die Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke insbesondere bezüglich des Brandschutzes (1. und 2. Rettungsweg) mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Böden: Teppich
Wände: Raufaser, gestrichen; Teilflächen verklankert, Bad tlw. gefliest
Decken: Holzpaneelen
Türen: Stahlzarge mit Holztür
Fenster: „Velux“-Fenster mit Isolierverglasung
Sanitärausstattung: Dusche, Waschbecken und Stand-WC
Heizkörper: Stahlblechradiatoren

Technische Ausstattung

Heizung / Warmwasser: Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde in das Gebäude in 2019 ein neues Gas-Zentral-Heizungssystem mit Warmwasseraufbereitung installiert:
Fabrikat Viessmann, Vitodens 200_W 19 kW mit Warmwasserspeicher Vitocell 100 - W CVA 160 l.
Bad im Dachgeschoss mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Energieausweis: Liegt nicht vor.

Elektroinstallation: Vermutlich ganz oder tlw. in 1979 erneuert.

Außenanlagen: Grundstück vollständig durch Hecken eingezäunt; entlang der nördlichen Grenze (zur Bahnlinie) Lärmschutzwand; Zugang über Metalltür / -tor, seitlich mit gemauerten Pfeilern;
Zugangsweg von Tor bis Hauseingang in Natursteinpflaster; vor Erker Terrasse in Natursteinplatten, polygonal verlegt. Garten im Übrigen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gärtnerisch angelegt.

Aufteilung

Da keine Grundrisse vorliegen, erfolgt eine kurze Beschreibung der Aufteilung⁵:

Kellergeschoss: Flur mit Treppenhaus, Heizungsraum, Lagerkeller und „Kaminzimmer“; Nutzfläche ca. 54,18 m².

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Diele und Treppenhaus, hier ca. 5,58 m² Wfl. Anschließend gewinkelter Flur mit seitlichen Zugängen zu Schlafzimmer, Küche, Bad und Gäste-WC; Wohnfläche ca. 50,21 m². Am Ende des Flurs eingeschossiger Wohnraum; Wohnfläche (inkl. Erker) ca. 48,69 m².

Obergeschoss: Diele mit Treppenhaus, hiervon abgehend drei Zimmer (Schlafen, Arbeiten, Kind), Bad / WC; Wohnfläche ca. 54,68 m².

Dachgeschoss: Zugang über Treppe aus Arbeitszimmer; zwei Räume (mit Schrägen) und Bad / WC; Nutzfläche - unter pauschalem Abzug von Schrägen zwischen 1- und 2-m-Linie - ca. 33,61 m².

Doppel-Garage

Massive Mauerwerks- und Betonkonstruktion mit Flachdach; Eindeckung vermutlich bituminöse Dachbahnen⁶; Böden Beton; Wände Mauerwerk (KS), Decke (tlw.) Beton; Fassade verputzt, gestrichen; Attika verschiefert; zwei elektrische Sektionaltore; n. A. Starkstromanschluss

Werkstattgebäude

Holzfachwerkkonstruktion; Dach als Mansardenwalmdach mit Aufbau; Eindeckung vermutlich mit Schieferplatten; Material Ausfachung nicht bekannt, vermutlich Mauersteine; Ausfachungen außen verputzt gestrichen; Holzzugangstür mit Fensterbelichtung; Fenster augenscheinlich Holzrahmen und Einfachverglasung; Boden innen Beton; Wände Mauerwerk (KS) oder verputzt, gestrichen; Holzzwischendecke zur Dachebene, ohne feste Treppe; n. A. Starkstromanschluss

Lagergebäude

Holzfachwerkkonstruktion; Dach als Mansardenwalmdach; Eindeckung vermutlich mit Schieferplatten; Ausfachungen in Klinkerstein; Holzzugangstür, Fenster Holzrahmen mit Einfachverglasung; Boden innen Beton; Wände innen Klinkerstein

Holzlogerschuppen

Holzkonstruktion; überaltert, abgängig.

⁵ Siehe im Detail Ziff. 4.7.2 des Gutachtens.

⁶ Aufgrund der Wetterverhältnisse zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (Schneefall) konnten die Dächer nur eingeschränkt besichtigt werden.

4.6.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

“Die Restnutzungsdauer ist als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“⁷ Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus nebst Doppelgarage und diversen Nebengebäuden.

Nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV besitzen Ein- / Zweifamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Informationen ursprünglich als Bahnhofsgebäude mit Wohnteil errichtet und betrieben. Gemäß den vorliegenden Informationen wurde es 1914 fertiggestellt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Ausfünften wurde es dann ca. 1979 an die jetzigen Eigentümer (bzw. deren Eltern) veräußert und von diesen umgebaut und saniert. Der genaue Umfang der Umbau- und Sanierungsarbeiten sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Unter Ansatz des Umbaujahrs (1979) beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag (2026) rd. 47 Jahre und die Restnutzungsdauer noch ca. 33 Jahre. Unter Berücksichtigung des zu dem Ortstermin angetroffenen Zustands erscheint dem Sachverständigen eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren (40 % der üblichen GND) angemessen. Diese wird nachfolgend angesetzt.

Das Garagengebäude wurde nach den vorliegenden Informationen 1979 errichtet. Garagen werden in der Fachliteratur üblicherweise Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren zugemessen. Das Alter zum Bewertungsstichtag (2026) beträgt somit ca. 47 Jahre. Unter Berücksichtigung des zu dem Ortstermin angetroffenen Zustands erscheint dem Sachverständigen eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren (40 % der üblichen GND) angemessen. Diese wird nachfolgend angesetzt.

Die Baujahre des Werkstatt- und des Lagergebäudes sind dem Sachverständigen ebenfalls nicht bekannt. Diese werden ebenfalls auf ca. 1914 geschätzt. Die Gebäude weisen eine relativ hohe „optische Attraktivität“ aus. Gleichzeitig bestehen erhebliche Instandsetzungserfordernisse. Im Rahmen der Bewertung wird die Restnutzungsdauer mit pauschal 18 Jahren (30 % der geschätzten üblichen Gesamtnutzungsdauer) angesetzt.

Das Baujahr des hinteren (Holz-) Lagerschuppen ist ebenfalls nicht bekannt. Unter Berücksichtigung des zu dem Ortstermin angetroffenen Zustands setzt der Sachverständigen keine Restnutzungsdauer an. Dieser wird als abgängig bewertet.

7 § 6 Zf. 6 ImmoWertV

4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Das Wohnhaus machte anlässlich der Ortbesichtigung einen durchschnittlich unterhaltenen Eindruck. Es wurden folgende Bauschäden / unterlassene Instandhaltungsmängel (Instandhaltungsstau) festgestellt⁸:

- Die Außenwände im Kellergeschoss sind überwiegend feucht. Aufgrund des Alters des Gebäudes werden von dem Sachverständigen feuchte Kellerwände, unabhängig von evtl. Sanierungskosten, als baujahrstypisch betrachtet. Eine Wertminderung erfolgt nicht.
- Alle Sanitärräume sind überaltert und zu sanieren. Eine Wertminderung erfolgt nicht.
- In dem Gebäude müssen nahezu alle Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Diese betrifft Erneuerung von Böden und Deckenbekleidungen sowie u. a. Tapezier- und Malerarbeiten.
- Das Bad im Dachgeschoss des Gebäudes wurde durch Wespen befallen. Eine Wertminderung erfolgt nicht.
- Die Velux-Fenster im Dachgeschoss des Gebäudes sind zu prüfen und ggf. zu ersetzen. Es erfolgt eine pauschale Wertminderung i. H. von 4.000 €

Die Nebengebäude Werkstatt- und Lagergebäude sind wie das Wohnhaus in Holzfachwerkbauweise errichtet wurden. Die Holzbauteile weisen tlw. deutliche Altersspuren wie z. B. Verzüge in den Holzbauteilen oder auch Faulstellen auf. Beide Gebäude müssen nach Einschätzung des Sachverständigen grundlegend saniert werden. Der Zustand der Gebäude ist nach Einschätzung des Sachverständigen jedoch hinreichend in der Alterswertminderung berücksichtigt. Eine Wertminderung erfolgt daher nicht.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass das Hauptgebäude und die meisten Nebengebäude in ihrer Grundstruktur über 100 Jahre alt sind. Es ist nicht auszuschließen oder wahrscheinlich, dass in diesem Gutachten nicht aufgeführte Schäden, z. B. im Dachbereich, den Holzbauteilen oder den Leitungssystem bestehen.

Eine konkrete Schätzung evtl. Sanierungsmaßnahmen bedarf einer umfassenden Untersuchung der Schadensursachen und i. d. R. der Einholung von Unternehmerangeboten. Dies ist eine Architektenaufgabe und nicht Gegenstand einer üblichen Verkehrswertermittlung. Vor Vermögensentscheidungen wird empfohlen, einen Sachverständigen für Bauschäden oder ein qualifiziertes Ing.-Büro einzuschalten.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige übernimmt insofern keine Haftung für in diesem Gutachten evtl. nicht aufgeführte Bauschäden oder Baumängel.

⁸ Siehe Fotos in Anlage 8.

4.7 Flächenberechnungen**4.7.1 Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde in Anbetracht nicht vorliegender Pläne überschlägig über das geoportal tim-online ermittelt. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Messungen durchgeführt und die Ergebnisse gemittelt.⁹ Evtl. Abweichungen wurden hierdurch - soweit möglich - minimiert.

Wohnhaus	Ermittelte Grundfläche	Geschosszahl	BGF (überschlägig)
I-geschossig	54,64 m ²	1,5 Aufschlag von 50 % wegen Überhöhe	81,96 m ²
II-geschossig	80,18 m ²	4 inkl. DG und KG	320,72 m ²
Doppelgarage	30,80 m ²	1	30,80 m ²

Die Brutto-Grundfläche des Erkers, der Werkstatt und des Schuppens werden nur Vergleichszwecken angegeben. Für diese erfolgt im Rahmen der Bewertung ein separater Zuschlag.

Erker	5,57 m ²	1	5,57 m ²
Werkstatt	20,09 m ²	1	20,09 m ²
Lagerschuppen	14,55 m ²	Die eingezogenen Zwischendecken werden nicht berücksichtigt	14,55 m ²

4.7.2 Wohn- / Nutzfläche

Grundrisse der Gebäude liegen nicht vor. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden die einzelnen Räume von dem Sachverständigen vor Ort überschlägig aufgemessen. Aufgrund der fehlenden Pläne ist Abgleich der Flächen nicht möglich. Abweichungen sind somit nicht auszuschließen.

a) Wohnfläche

Erdgeschoss (eingeschossiger Gebäudeteil)

	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Wohnen ¹⁰	7,05	6,46	45,54
Erker	2,10	1,50	<u>3,15</u>
Zwischensumme			48,69

⁹ Siehe Anlage 4.

¹⁰ Die Grundfläche des Hauptraums wurde überschlägig mit 54,64 m² ermittelt. Der „Wohnflächenanteil“ liegt somit bei rd. 83%. Dieser liegt im Bereich des „Üblichen“.

Erdgeschoss (zweigeschossiger Gebäudeteil)

	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Fläche (m²)</u>
Bad	4,18	2,04		8,53
Gäste-WC	2,03	1,04		2,11
Küche	3,91	3,70		14,47
Schlafzimmer	5,22	3,22		16,81
Flur / Diele	5,43	1,16	6,30	
	1,52	1,31	<u>1,99</u>	8,29
Eingangsbereich	2,16	1,72	3,72	
	1,65	1,13	<u>1,86</u>	<u>5,58</u>
Zwischensumme				<u>55,79</u>
Summe EG				104,48

Obergeschoss (zweigeschossiger Gebäudeteil)

Schlafen	5,44	3,45		18,77
Kind	3,90	3,70		14,43
Arbeiten	3,12	2,54	7,92	
	1,63	0,80	1,30	
	1,04	0,91	<u>0,95</u>	10,17
Bad / WC	2,13	0,99	2,11	
	0,98	0,89	<u>0,87</u>	2,98
Flur / Diele	3,91	1,80	7,04	
	1,08	1,19	<u>1,29</u>	<u>8,33</u>
Summe OG ¹¹				<u>54,68</u>
Summe EG und OG				<u>159,16</u>

b) Nutzflächen

Die Genehmigungssituation des Dachgeschosses ist zu prüfen. Vorsorglich wird dieses als Nutzfläche ausgewiesen.

b 1) Dachgeschoss

Die Flächen im Dachgeschoss wurden vor Ort überschlägig aufgemessen. Zur Berücksichtigung der nicht ermittelten Schrägen erfolgt ein pauschaler Abschlag von 25 % der aufgemessenen Flächen.

	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Ansatz</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Hauptraum	5,96	5,15	30,69		
	3,08	0,95	2,93		
	1,33	0,60	0,80		
	0,95	0,46	- 0,44		
	1,00	0,50	<u>- 0,50</u>	33,48	75%
					25,11

11 Die Grundfläche des zweigeschossigen Gebäudeteils wurde überschlägig mit 80,18 m² ermittelt. Der „Wohnflächenanteil“ liegt somit bei nur rd. 68 %. Der Anteil ist relativ niedrig. Ursache hierfür ist vermutlich der sehr großzügige Treppenbau, der in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt wird.

	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>		<u>Ansatz*</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Vorraum	3,38	3,00	10,14		
	1,78	0,83	- 1,48		
	1,30	0,31	<u>- 0,40</u>	8,26	75%
Bad / WC	2,13	0,99	2,11		6,19
	0,98	0,99	<u>0,97</u>	3,08	75 %
Summe					<u>33,61</u>
b 2) Kellergeschoss					
„Kaminzimmer“	5,31	3,11			16,51
Lagerkeller	5,12	3,12			15,97
Heizungskeller	3,65	1,70	6,21		
	0,91	2,58	2,35		
	1,50	1,22	<u>- 1,83</u>		6,72
Flur / Diele	3,91	3,83			<u>14,98</u>
Summe					<u>54,18</u>
b 3) Werkstattgebäude	5,20	3,95	20,54	90%	<u>18,49</u>
b 4) Lagerschuppen	4,80	3,00	14,40	90%	<u>12,96</u>

*Ansätze jeweils geschätzt!

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5.1 Grundlagen

5.1.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass der Verkehrswert sich aus dem Preisvergleich mit getätigten Verkäufen ergibt. Die Anwendung des Verfahrens verlangt eine ausreichende Anzahl hinreichend übereinstimmender Vergleichspreise. Sofern hinreichend übereinstimmende, aber in den wertbeeinflussenden Merkmalen abweichende Vergleichswerte vorliegen, so sind die Abweichungen durch Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die angepassten Werte sind auf Ausreißer zu überprüfen und diese zu eliminieren. Aus den angepassten Werten wird unter Anwendung statistischer Verfahren der Vergleichswert ermittelt.

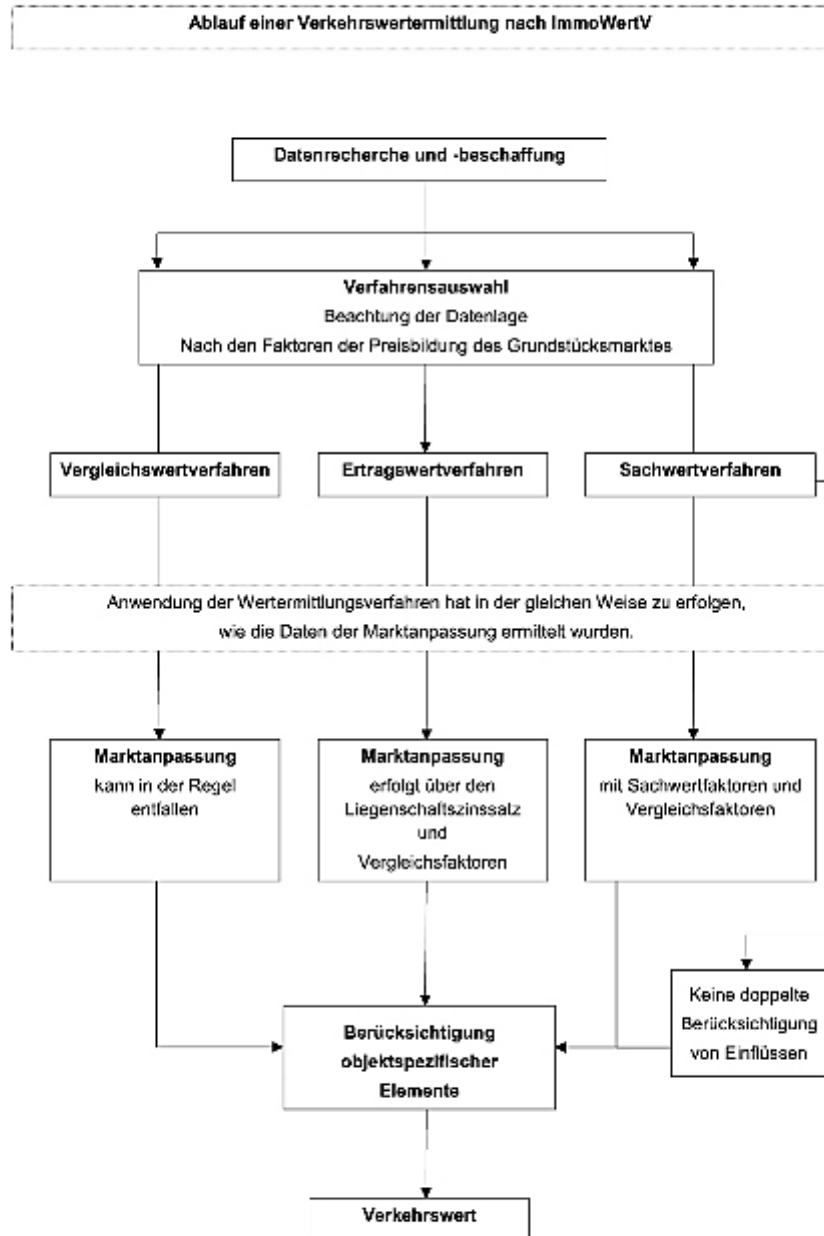
Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus den eingesetzten Sachwerten und dem Bodenwert ergibt. Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts werden zunächst die normierten, neuzeitlichen Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt und diese anschließend um die Alterswertminderung gekürzt. Zu dem Gebäudesachwert wird der Bodenwert addiert. Da dieser sog. Vorläufige Sachwert regelmäßig von den Marktpreisen abweicht, erfolgt eine Korrektur unter Berücksichtigung eines sog. Sachwertfaktors. Der Sachwert ergibt sich abschließend unter Berücksichtigung der sog. Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese berücksichtigen Merkmale, die im bisherigen Verfahren noch keinen Eingang gefunden haben.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus der Rendite des Bewertungsobjekts ergibt. Hierzu wird der Rohertrag zunächst um die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten und um die Verzinsung des Bodens reduziert. Der ermittelte Gebäudereinertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Abschließend wird der Bodenwert wieder addiert. Zur Ermittlung des abschließenden Ertragswerts sind dann noch die sog. Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



5.1.2 Auswahl des Verfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind das oder die Verfahren nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt. Das Vergleichswertverfahren bildet das Regelverfahren im Rahmen der Bodenbewertung. Im Rahmen der Bodenbewertung kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden.

Das Ertragswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn die Erzielung von Erträgen, über die Bewirtschaftungskosten hinaus, für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn es bei der Werteinschätzung dieser Immobilien in erster Linie nicht auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und diversen Nebengebäuden. In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Ein- / Zweifamilienhäusern üblicherweise unter Heranziehung der Herstellungskosten. Der Sachverständige wählt daher

das Sachwertverfahren

als wertbestimmendes Verfahren.

Zur Verifizierung des ermittelten Sachwerts zieht der Sachverständige noch verschiedene Vergleichswerte heran.

Die Bestimmung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwert

a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

Der Bodenwert kann im direkten (über Vergleichspreise) oder im indirekten Verfahren (über die veröffentlichten Bodenrichtwerte) ermittelt werden. Der Sachverständige greift auf die veröffentlichten Bodenrichtwerte (indirektes Verfahren) zurück.

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:¹²

Stichtag	Art der Nutzung	Geschlosszahl	Tiefe	Beitragszustand	BRW
01.01.2025	Wohnbaufläche	I - II	35 m	beitragsfrei	480 € / m ²

* Erschließungs- und Kanalbeitragsfrei

b) Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- und Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise, zu berücksichtigen. Evtl. Abweichungen werden gemäß dem nachfolgenden Schema geprüft und bewertet.

Definition der Bodenrichtwertzone

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem zusammenhängenden Gebiet, das so abgegrenzt ist, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschiede, die sich aus individuellen Grundstücksmerkmalen ergeben, werden bei der Abgrenzung nicht berücksichtigt.

Einordnung des Grundstücks in die Bodenrichtwertzone

Merkmal	Ansatz BRW	Merkmal Bewertungsobjekt	Anpassung
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	100 %
Typ	Nicht benannt	Einfamilienhaus	100 %
Lage	Zone	Innerhalb der Zone, aber Randlage und durch Immissionen belastet	80 %
Tiefe	35 m	Wird bei Zuschnitt berücksichtigt	100 %
Geschlosszahl	I - II	II	100 %
Beitragszustand	Beitragsfrei	beitragsfrei	<u>100 %</u>
Produkt der Anpassungen			<u>80 %</u>

¹² Siehe Anlage 3.

Berücksichtigung individueller Merkmale

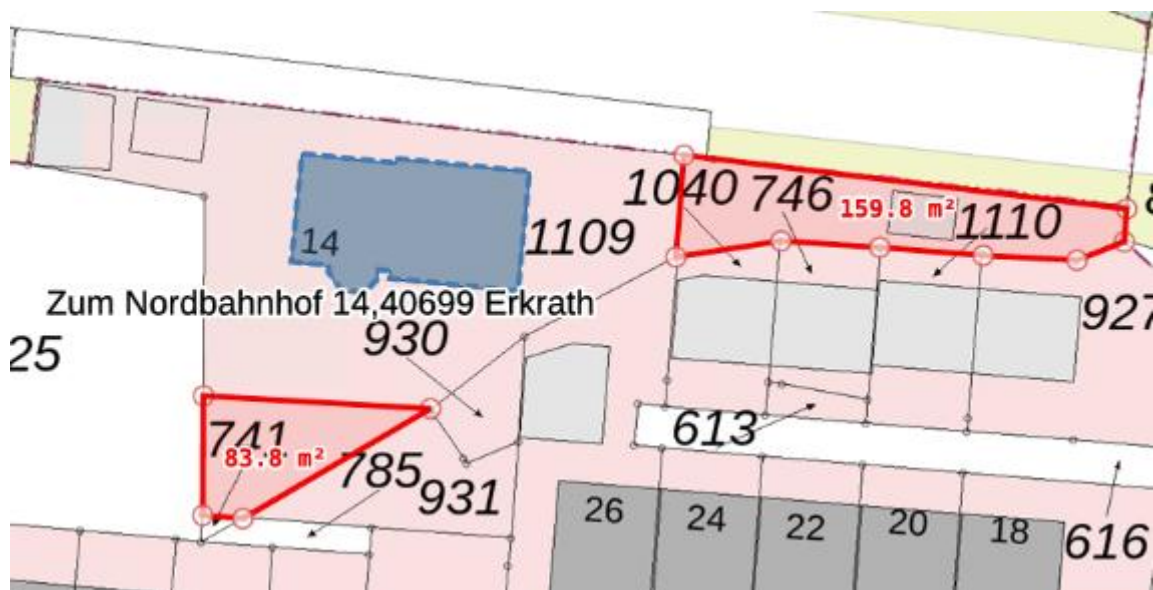
Teilflächen des Grundstücks weisen eine nur sehr geringe Tiefe aus bzw. liegen in einem Bereich der nach Einschätzung des Sachverständigen nur eingeschränkt als Bauland betrachtet werden kann. Die Einordnung ist aufgrund der Grundstücksform mathematisch nicht möglich. Der Sachverständige betrachtet folgende Bereiche nicht als Bauland, sondern als sog. hausnahes Gartenland:

Bereich östlich des Wohngebäudes: Größe ca. 160 m²

Bereich südlich des Wohnhauses: Größe ca. 84 m²

Diese Flächen werden als hausnahes Gartenland mit 25 % des Bodenrichtwerts angesetzt.

Lageplan zur Einordnung



Unter Berücksichtigung der Anpassungen ergibt sich der vorläufige Boden- und Grundstückswert wie folgt:

Nutzung	Basiswert (BRW)	Anpassungen	Angepasster BRW	Fläche	Grund- stückswert
Bauland	480 € / m ²	20 %	384 € / m ²	669 m ²	256.896 €
Hausnahes Gartenland	480 € / m ²	75 %	120 € / m ²	<u>244 m²</u>	<u>29.280 €</u>
Summe				913 m ²	<u>286.176 €</u>

5.3 Sachwert

5.3.1 Ermittlungsgrundlagen

Zum Zweck der Wertermittlung wird nachfolgend zunächst der Kostenkennwert für das Wohnhaus und die Doppelgarage ermittelt. Die Bezugsgrößen werden (modellkonform) den NHK 2010 entnommen.

Da das Wohnhaus aus zwei verschiedenen Typen besteht werden die NHK's für diese jeweils separat berechnet. Die Einordnung in die jeweiligen Standardstufen erfolgt soweit möglich gemäß den Ergebnissen der Ortsbesichtigung.

a) Kostenkennwert						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		100 %				23 %
Dächer			100 %			15 %
Außentüren und Fenster		100 %				11 %
Innenwände und -türen			100 %			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		100 %				11 %
Fußböden			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen			100 %			9 %
Heizung			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung			100 %			6 %
Kostenkennwert Typ 1.11 FEFH KG, EG, OG, Satteldach (ausgebaut)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	Kosten- kennwerte
Außenwände						177 €
Dächer						125 €
Außentüren und Fenster						80 €
Innenwände und -türen						92 €
Deckenkonstruktion und Treppen						80 €
Fußböden						42 €
Sanitäreinrichtungen						75 €
Heizung						75 €
Sonstige technische Ausstattung						<u>50 €</u>
SUMME ermittelter Kostenkennwert in € / m² BGF						796 €
Standardstufe ca.						2,8
Baupreisindex Bund (IV. Quartal 2025, Basis 2010)						190,7
Regionalfaktor						<u>1,0</u>
Angepasster Kostenkennwert in € / m² BGF						<u>rd. 1.518 €</u>

Kostenkennwert Typ 1.22 FEFH EG; Satteldach (nicht ausgebaut)	585 €	650 €	745 €	900 €	1.125 €	Kosten- kennwerte
Standardstufe (wie Typ 1.11) 2, 8						
Basiswert bei Standardstufe 2						650 €
Zuschlag für Standardstufe 2,8						<u>76 €</u>
SUMME ermittelter Kostenkennwert in € / m ² BGF						726 €
Baupreisindex Bund (IV. Quartal 2026, Basis 2010)						190,7
Regionalfaktor						<u>1,0</u>
Angepasster Kostenkennwert in € / m ² BGF						rd. <u>1.384 €</u>

Kostenkennwert Garage Einzelgarage (Standardstufe 4)	
SUMME ermittelter Kostenkennwert in € / m² BGF	485 €
Baupreisindex Bund (IV. Quartal 2025, Basis 2010)	<u>190,7</u>
Angepasster Kostenkennwert in € / m² BGF	rd. <u>925 €</u>

5.3.2 Bestimmung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt bestimmt:

a) Wohnhaus

NHK des Gebäudes:	Eingeschossiges Bauteil	124.476 €
	ca. 82 m ² x 1.518 € / m ²	
	Zweigeschossiges Bauteil	
	Ca. 321 m ² x 1.384 € / m ²	<u>444.264 €</u>
Zwischensumme 1:		568.740 €
Berücksichtigung von Zu- / Abschlägen:	Erker ca. 3,15 m ² x 1.500 € / m ²	4.725 €
	Kamin im KG - pauschal -	<u>5.000 €</u>
Zwischensumme 2:		578.465 €
Außenanlagen (AA):	Pauschal 6 % von 578.465 €	<u>34.708 €</u>
Herstellungskosten des Gebäudes (inkl. AA):		613.173 €
Alterswertminderung:	60 % von 613.173 €	
	Fiktives Alter: 48 J. / GND 80 J.	
	Lineare Alterswertminderung	<u>-367.904 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		245.269 €
Bodenwert:		<u>286.176 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses:		<u>531.445 €</u>

b) Doppel-Garage

NHK des Gebäudes:	Ca. 31 m ² x 925 € / m ²	28.675 €
Alterswertminderung:	70 % von 28.675 €	
	Fiktives Alter: 42 J. / GND 60 J.	
	Lineare Alterswertminderung	<u>- 20.073 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlage:		8.602 €
Bodenwert:	Bei Wohnhaus berücksichtigt.	<u>0 €</u>
Vorläufiger Sachwert der Garage:		<u>8.602 €</u>

c) Werkstattgebäude

Die ursprünglichen Herstellungskosten lassen sich mit vertretbarem Aufwand nur schätzen. Diese werden daher überschlägig mit 1.000 € / m² BGF angesetzt.

Normalherstellungskosten:	Ca. 20 m ² x 1.000 € / m ²	20.000 €
Alterswertminderung:	70 % von 18.500 €	
	Fiktive Restnutzungsdauer 18 Jahre	
	30 % der üblichen GND	<u>- 14.000 €</u>
	Lineare Alterswertminderung	
Zeitwert der baulichen Anlage:		6.000 €
Bodenwert:	Bei Wohnhaus berücksichtigt.	<u>0 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Werkstattgebäudes:		<u>6.000 €</u>

c) Lagergebäude

Die ursprünglichen Herstellungskosten lassen sich mit vertretbarem Aufwand nur schätzen. Diese werden daher überschlägig mit 750 € / m² BGF angesetzt.

Normalherstellungskosten:	Ca. 15 m ² x 750 € / m ²	11.250 €
Alterswertminderung:	70 % von 11.250 €	
	Fiktive Restnutzungsdauer 18 Jahre	
	30 % der üblichen GND	<u>- 7.875 €</u>
	Lineare Alterswertminderung	
Zeitwert der baulichen Anlage:		3.375 €
Bodenwert:	Bei Wohnhaus berücksichtigt.	<u>0 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Lagerschuppens:		<u>3.375 €</u>

5.3.3 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen resultiert. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert wird über sog. Sachwertfaktoren bestimmt, die in der Regel aus Vergleichsfällen von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann hat im Grundstücksmarktbericht 2025 die nachfolgende Funktion zur Anpassung des Kaufpreises (Sachwertfaktor) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Nordkreis (u. a. auch der Stadt Erkrath) ausgewiesen:

$$y = 89,511x^{-0,341}$$

$$R^2 = 0,2043$$

Bei einem vorläufigen Kaufpreis von insgesamt 540.047 € (Wohnhaus und Garage) beträgt der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

99,34 %.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors ergibt sich der marktangepasste Sachwert wie folgt:

Vorläufiger Sachwert:		540.047 €
Marktanpassungsabschlag:	0,66 % von 540.047 €	<u>- 3.564 €</u>
Marktangepasster Sachwert:		<u>536.483 €</u>

Der ermittelte Sachwert entspricht bei einer Wohnfläche von 159,16 m² (ohne evtl. Flächen im DG) und einem Abzug i. H. des Zeitwerts der Garage einem „Kaufpreis“ von rd. 3.317 € / m² Wfl.

Exkurs zum Dachgeschossausbau

Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist der Ausbau jedoch nicht genehmigt. Inwieweit der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist und welche Kosten hiermit verbunden sind, lässt sich nur in Abstimmung mit der Bauaufsicht durch einen Architekten bestimmen.

5.3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschließend sind noch die sog. Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Bei diesen handelt es sich um:

a) Die Zuschläge für die Nebengebäude (vgl. Ziff. 5.3.2)

- Werkstattgebäude	6.000 €
- Lagergebäude	3.375 €

b) Bauschäden und Baumängel (vgl. Ziff. 4.6.3)

Der Abschlag für Bauschäden und Baumängel wurde unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude und der angesetzten Alterswertminderung ermittelt mit gerundet: - 4.000 €

c) Belastungen in Abt. II

Diese werden dem Gericht in separatem Schreiben mitgeteilt und im Gutachten nicht ausgewiesen.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht bekannt bzw. werden nicht berücksichtigt.

Der Sachwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (ohne Ausbau DG):	536.483 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	<u>5.375 €</u>
Abschließender Sachwert:	<u>541.858 €</u>

5.4 Vergleichswerte

Zur Prüfung des ermittelten Wertes werden abschließend noch verschiedene Vergleichswerte betrachtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese den ermittelten Sachwert aufgrund der überwiegend unbekannten Eigenschaften der Vergleichsobjekte nur bedingt stützen können. Nach Einschätzung des Sachverständigen sind diese jedoch ggf. geeignet, den ermittelten Werterahmen zu verifizieren.

1. Grundstücksmarkbericht

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Mettmann 2025 wurden für gebrauchte freistehende EFH in der Stadt Erkrath nachfolgende Kaufpreise ausgewiesen:

Baujahre:	1975 - 1994
	Hinweis: Baujahr vor 1949 nicht ausgewiesen.
Grundstücksfläche:	535 m ²
Wohnfläche:	168 m ²
Mittelwert:	3.310 € / m ² Wfl.
Min. / Max:	2.470 - 4.330 € / m ² Wfl.

2. Auskunft aus dem amtlichen Informationssystem BORIS.NRW (Immobilien-Preis-Kalkulator)

Über das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen auf BORIS.NRW wurde unter Eingabe der folgenden Eckdaten nachfolgender Immobilienpreis ausgewiesen:

<u>Merkmal</u>	<u>Eingabe</u>
Gemeinde:	Erkrath, Zum Nordbahnhof 14
Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche:	rd. 159 m ²
Ausstattungs-kategorie:	mittel
Baujahr:	1930 1979
	Hinweis: Baujahr 1914 war nicht verfügbar.
Immobilienpreis (gerundet):	3.460 € / m ² Wfl. 3.790 € / m ² Wfl.

3. Auskunft on-geo (Immobilienscout24)

Über den Informationsanbieter on-geo GmbH wurde eine Auswertung der Immobilienangebote auf Immobilienscout24 im Zeitraum Okt. 2023 bis Dez. 2025 in einem definierten Umkreis um das Bewertungsobjekt eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise für Einfamilienhäuser ausgewiesen:

Umkreis	Größe	Anzahl Angebote	Ø Kaufpreis	Streuungsintervall (90 %)
200 m	Keine Angebote			
500 m	> 160 m ²	10	3.647 € / m ² Wfl.	3.043 - 5.164 € / m ² Wfl.

3. Auskunft ImmoPrice

Über den Informationsanbieter on-geo GmbH wurde eine überschlägige Wertermittlung unter folgenden Merkmalen abgerufen:

Lage:	Zum Nordbahnhof 14, 40699 Erkrath
Objektart:	Einfamilienhaus
Wohnfläche	159 m ²
Grundstücksfläche:	913 m ²
Objektzustand:	Mittel
Ausstattung:	Gut

Abhängig vom Baujahr wurden folgende Vergleichswerte („fiktive Kaufpreise“) ermittelt:

Baujahr 1914:	533.286 €
Baujahr 1979:	556.818 €

Zusammenfassung

Der marktangepasste Sachwert liegt vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei 3.317 € / m² Wfl.

Der ermittelte Sachwert liegt

- in unmittelbarer Nähe der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser in der Baujahrsklasse 1975 - 1994. Er liegt zudem deutlich in der Spanne der minimalen und maximalen Kaufpreise.
- ebenfalls in Nähe der über den Immobilienpreiskalkulator ermittelten Immobilienpreise bei verschiedenen Baujahren.
- ebenfalls im Bereich (Abweichung < 10 %) des von on-geo ausgewiesenen durchschnittlichen Angebotspreise auf der Internetplattform Immobilienscout 24.

Hinweis

Bei den Vergleichspreisen von on-geo ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um nur wenige Fälle und zudem um Angebotspreise handelt. Zudem sind wesentliche wertrelevante Grundstücksmerkmale, wie z. B. Alter und Zustand der Gebäude nicht bekannt.)

- ebenfalls im Bereich der über ImmoPrice ermittelten „Kaufpreise“ in den verschiedenen Baualtersklassen.

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude. Der Sachverständige hat daher entsprechend den Marktgepflogenheiten den Verkehrswert im Sachwertverfahren bestimmt.

Zur Prüfung desselben hat er verschiedene Vergleichswerte betrachtet. Diese stützen nach Einschätzung des Sachverständigen den ermittelten Sachwert im Rahmen ihrer Aussagefähigkeit.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse schätzt der Sachverständige den Verkehrswert des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Vergleichswerts auf (gerundet)

542.000 €

(in Worten: - fünfhundertzweiundvierzigtausend Euro -)

Hinweis

Evtl. Wertminderungen, für die in Abt. II lfd. Nr. 1 und 3 eingetragenen Belastungen, werden dem Gericht in separatem Schreiben mitgeteilt und vom Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

7 Datum, Stempel, Unterschrift

Der Sachverständige versichert, das vorstehende Gutachten unabhängig, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Erkrath, den 02.05.2026

An dieser Stelle befinden sich im Original des Gutachtens

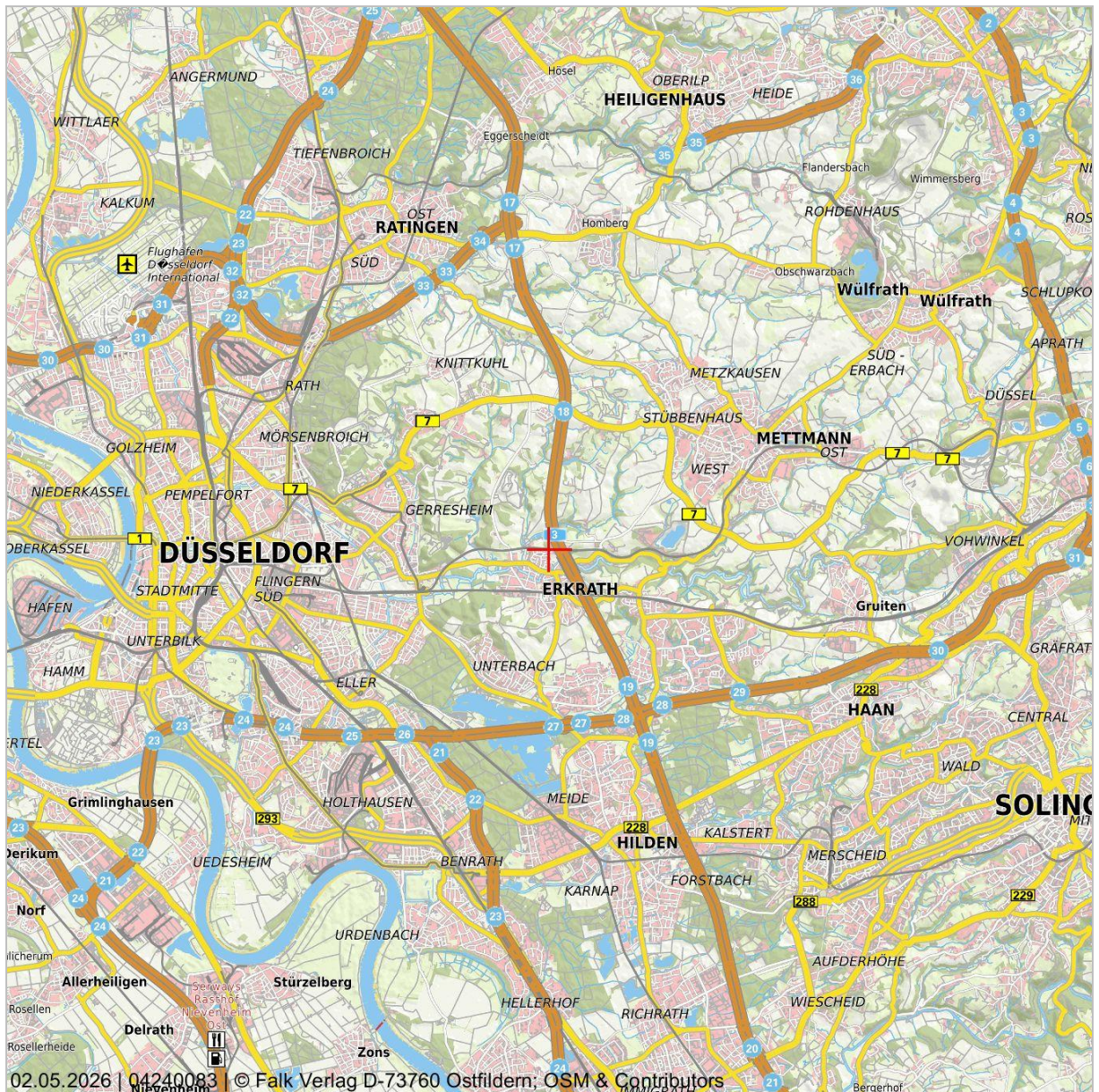
Datum und Unterschrift des Sachverständigen

8 Anlagen

Anlage 1	Lagepläne
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 4	Objektpläne
Anlage 5	Flächenberechnungen
Anlage 6	Objektfotos
Anlage 7	Fotos der Bauschäden

Anlage 1 Lagepläne

Übersichtskarte



Datenquelle: Übersichtskarte Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Anlage 1 Lagepläne

Stadt- / Straßenkarte



Datenquelle: Stadt- / Straßenkarte, Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist In der Internetfassung des Gutachtens nicht enthalten.

Absatz Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann



Goothostr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Erkrath.
Die gewählte Adresse ist: Zum Nordbahnhof 14.

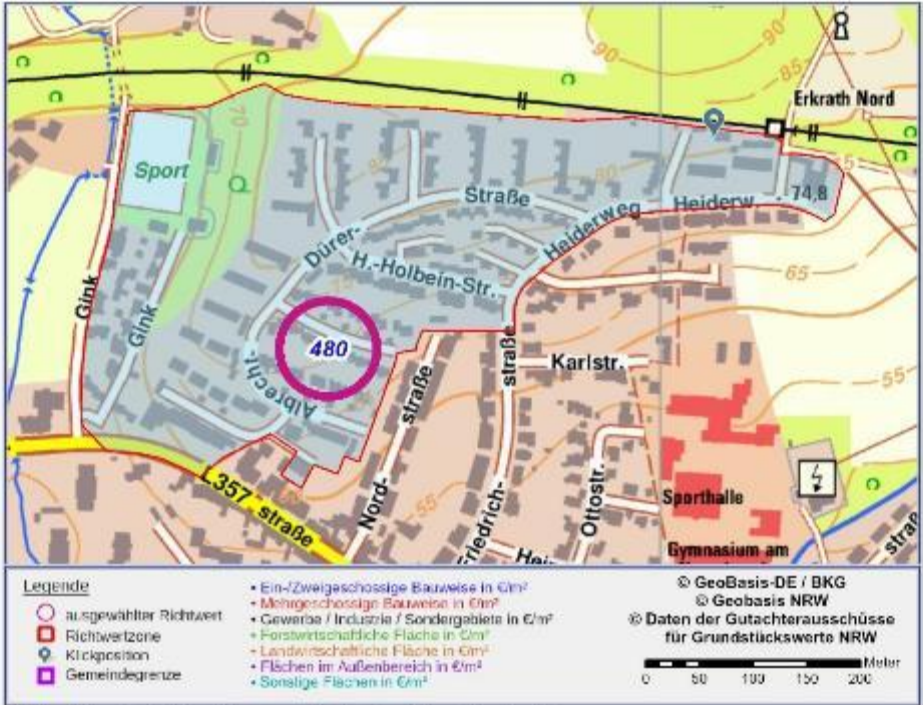


Abbildung 1. Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

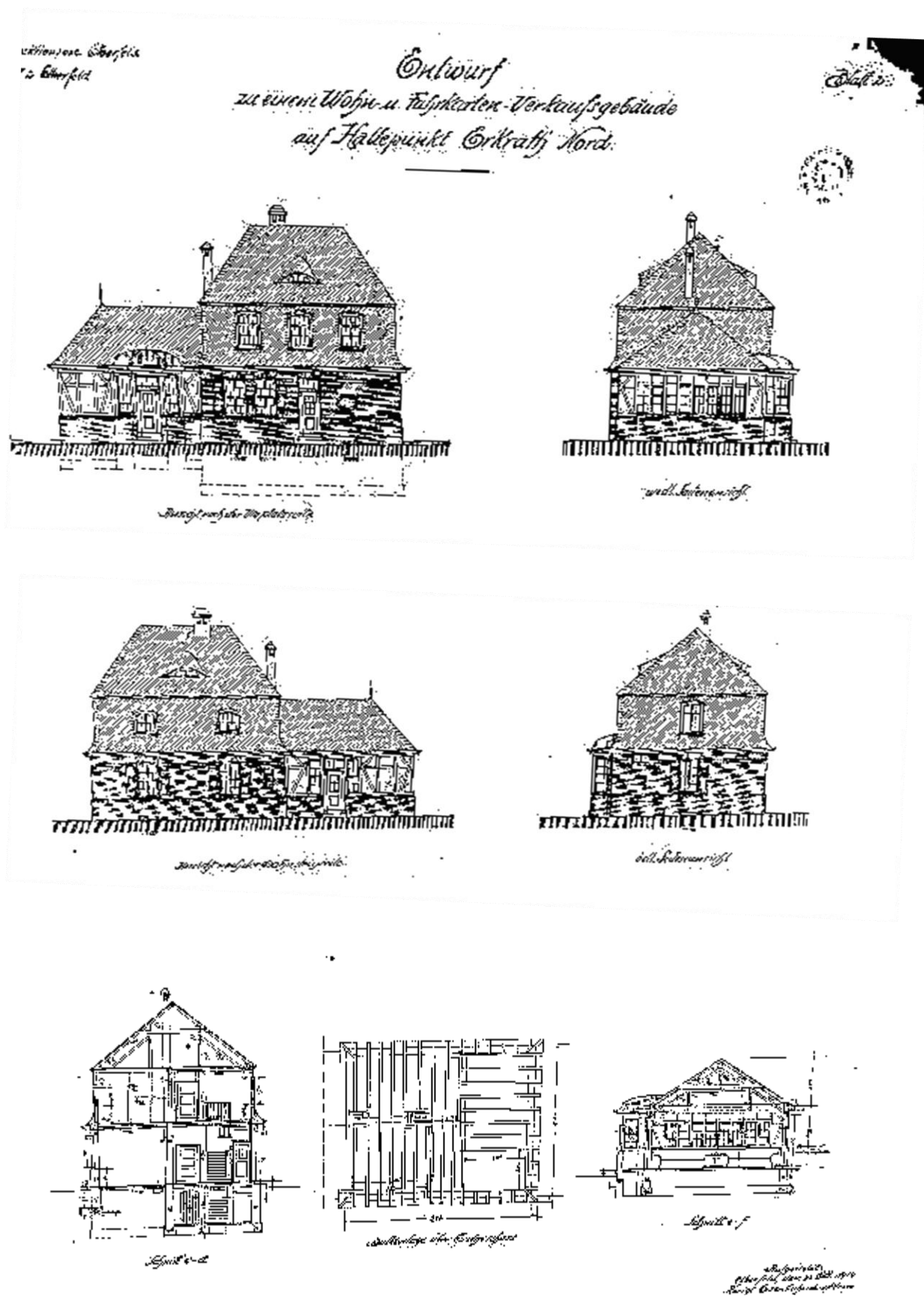
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkrath
Postleitzahl	40699
Gemarkungsname	Erkrath
Bodenrichtwertnummer	6001
Bodenrichtwert	480 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1-1
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	450 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4 Objektpläne

Fotografie einer alten Entwurfsskizze

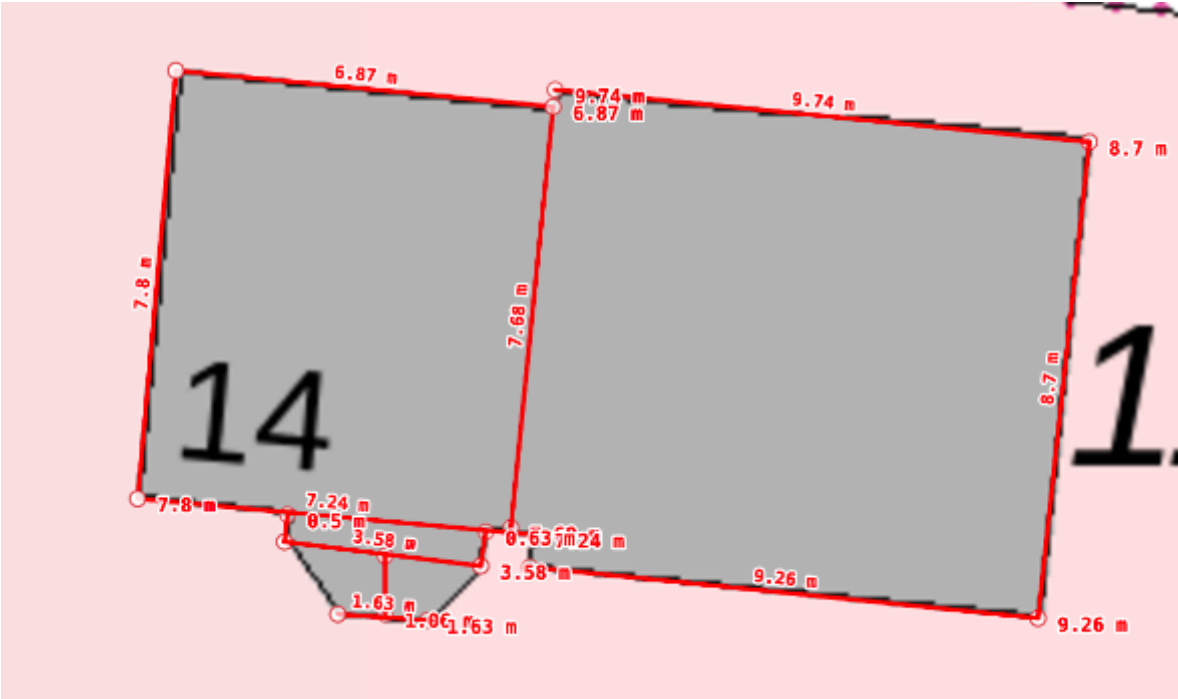


Anlage 5

Flächenberechnungen

Grundflächen (ermittelt über tim-online)

Wohnhaus



Überschlägige Ermittlung der Grundflächen

Wohnhaus	Länge (m)	Gemittelt (m)	Breite (m)	Gemittelt (m)	Summe (m²)
I-geschossig	6,87 / 7,24	7,06	7,80 / 7,68	7,74	54,64
II-geschossig	9,26 / 9,74	9,50	8,18 / 8,70	8,44	80,18
Erker	$3,58 \times 0,5 + (3,58 + 1,06) / 2 \times 1,63$				5,57

Anlage 5 Flächenberechnungen

Grundflächen (ermittelt über tim-online)

Doppelgarage

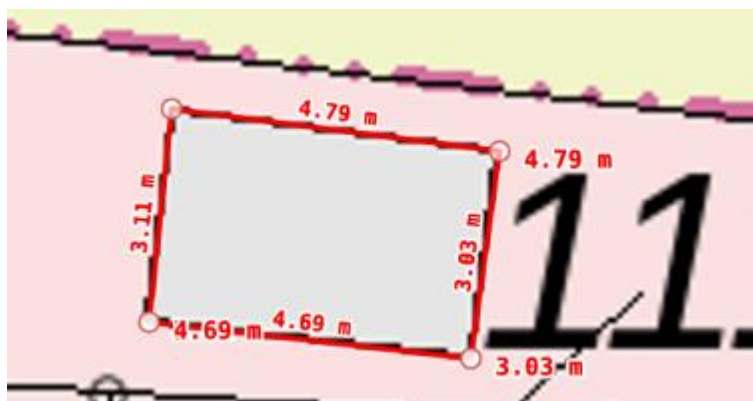
Werkstatt



Überschlägige Ermittlung der Grundflächen

Objekt	Länge (m)	Gemittelt (m)	Breite (m)	Gemittelt (m)	Summe (m ²)
Doppelgarage	5,71 / 5,32	5,52	5,82 / 5,33	5,58	30,80
Werkstatt- gebäude	5,17 / 5,12	5,15	3,86 / 3,93	3,90	20,09

Lagerschuppen



Überschlägige Ermittlung der Grundflächen

Objekt	Länge (m)	Gemittelt (m)	Breite (m)	Gemittelt (m)	Summe (m ²)
Lager- schuppen	4,69 / 4,79	4,74	3,11 / 3,03	3,07	14,55

Anlage 6 Objektfotos

Ansichten Wohnhaus

Eingangsseite (1)



Eingangsseite (2) mit Erker



Anlage 6 Objektfotos
Ansichten Wohnhaus

Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Anlage 6 Objektfotos

Außenansichten Gebäude

Eingangsbereich



Ansicht Dachbereich über Eingang



Blick entlang der nördlichen Lärmschutzwand (1)



Blick entlang der nördlichen Lärmschutzwand (2)



Blick in die Gartenflächen (1)



Blick in die Gartenflächen (2)



Anlage 6 Objektfotos

Innenansichten Erdgeschoss

Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 Objektfotos

Innenansichten Obergeschoss

Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 Objektfotos

Innenansichten Obergeschoss

Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 Objektfotos

Innenansichten Kellergeschoss

Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 Objektfotos

Ansichten Garage

Außenansicht (1)



Außenansicht (2)



Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 Objektfotos

Ansichten Werkstattgebäude

Außenansicht (1)



Außenansicht (2)



Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 Objektfotos
Ansichten Lagerschuppen

Außenansicht



Die Innenansichten des Gebäudes sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 7 Fotos Bauschäden

Die Fotos der Bauschäden (Innenräume) sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 7 Fotos Bauschäden

Sanierungsbedürftige Werkstatt (1)



Sanierungsbedürftige Werkstatt (2)



Sanierungsbedürftiges Lagergebäude (1)



Sanierungsbedürftiges Lagergebäude (2)



Defektes Holztor



Überalterter Holzschuppen

