

Büroanschrift:
Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93
01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Tel. : 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

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

Wohneigentum Nr. 22

im Erdgeschoss links
4-Raum-Wohnung
Wohnfläche: ca. 67 m²

Röntgenstr. 24

Wohnungseigentumsanlage
Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24
42579 Heiligenhaus

Verkehrswert: 94.000 €

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

Aktenzeichen: **14 K 25/25**

Bewertungsstichtag: **06.05.2026**

Hinweis:

Diese Anlagen sind vollständig nur im Originalgutachten enthalten.

Anlagen-Verzeichnis:

- | | | |
|----------|---|--|
| Anlage 1 | - | Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“);
Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 2 | - | Fotodokumentation |
| Anlage 3 | - | Gebäudeansicht Röntgenstr. 24
Grundriss zum Wohneigentum Nr. 22 und Keller Nr. 22
► aus der Teilungserklärung |
| Anlage 4 | - | Teilungserklärung UR.-Nr. 3355/2005 und
UR.-Nr. 2298/2021-TE (Sondernutzungsrechte)
► Grundbuchbuchamt AG Velbert |
| Anlage 5 | - | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
► Stadt Heiligenhaus, Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft aus dem Altlastenkataster
► Kreis Mettmann, untere Bodenschutzbehörde

Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
► Bezirksregierung Arnsberg

Bescheinigung über Erschließungskosten sowie
Straßenausbaubeiträge
► Stadt Heiligenhaus, Fachbereich Finanzen |
| Anlage 6 | - | Energieausweis
► durch die WET-Verwaltung übermittelt |

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2026 (GMB 2026), Gutachterausschuss Kreis Mettmann
- Online-Portal Stadt Heiligenhaus, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Velbert Zwangsversteigerung Nedderstr. 40 42549 Velbert
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93 01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Röntgenstr. 24 42579 Heiligenhaus
Gegenstand der Bewertung:	Wohnungsgrundbuch von Isenbügel, Blatt 1241, Ild. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 49/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24 (Gemarkung Isenbügel, Flur 4, Flurstück 404) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 im Erdgeschoss links gekennzeichneten Wohnung, nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss.
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 22 gemäß der vorangegangenen Beschreibung.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 01.12.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Velbert, Zwangsversteigerung, Az 14 K 25/25.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	06.05.2026
Ortsbesichtigung:	21.01. 2026 und 06.05.2026 Eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen durch den Eigentümer und seitens der Mieter nicht ermöglicht.

zur Verfügung stehende
Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Teilungserklärung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskünfte zuständiger Behörden, Einrichtungen
- Auskünfte der WET-Verwaltung

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Diese gekürzte Version dient dem Amtsgericht Velbert der Veröffentlichung im Internet. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Allgemein gilt:

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

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

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

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

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

2. Grundbuchdaten

Wohnungsgrundbuch von: Isenbügel

Grundbuchblatt: 1241

Grundbuchauszug vom: 02.12.2025

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

49/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss im Haus Röntgenstr. 24.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 1220 bis 1243). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Bezug: Bewilligung vom 02.12.2005 (UR-Nr. 3355/2005, Notar xxxxxxxx).

Von Blatt 154 hierher übertragen am 02.08.2007.

Das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nrn. 1 bis 15 des Lageplans ist dem Sondereigentum Nr. 24 in Blatt 1243 zugeordnet. Eingetragen am 23.07.2021.

Bezug: Bewilligung vom 08.07.2021 (UR-Nr. 2298/2021-TE, Notar xxxxxxxx). Eingetragen am 23.07.2021.

Gemarkung: Isenbügel

Flur: 4

Flurstück: 404

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24

Größe: 4.596 m²

Grundbuch Abteilung II: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Kalkstein- und Dolomitgewinnungs-, Bearbeitungs- und Transportverbot – für die Firma Rheinisch-Westfälische Kalkwerke Aktiengesellschaft in Dornap oder deren Rechtsnachfolger. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Januar 1951 zuerst in Band 6 Blatt 223 eingetragen am 20. August 1952, von Blatt 154 hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 1220 bis mit 1243) übertragen am 02.08.2007.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Velbert, 14 K 25/25).
Eingetragen am 30.09.2025.

Hinweis: Gemäß Auftragserteilung des Amtsgerichts Velbert erfolgt die Beurteilung der Grunddienstbarkeit im Rahmen der Zwangsversteigerung separat.

3. Grundstückslage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen öffentlichen Daten: Stadt Heiligenhaus, Geoportal Heiligenhaus, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps.

Bundesland / Kreis: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Düsseldorf

Kreis: Mettmann

Stadt: Heiligenhaus

Einwohnerzahl: 27.324 (Stand 30.06.2025)

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

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

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

kleinräumige Lage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Heiligenhaus, dem Siedlungsbereich/Ortsteil Wassermangel. In Bezug zum Stadtzentrum nordwestlich gelegen. Es handelt sich um ein durchgrüntes Wohngebiet, an welches sich wiederum nördlich das Rinderbachtal anschließt.

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle ca. 170 m
- B 227 ca. 1 km
- S-Bahnhof Ratingen-Hösel ca. 6,5 km
- Autobahn A44 ca. 3 km; A3 ca. 7,5 km
- Flughafen Düsseldorf ca. 18 km

Entfernungen vom
Bewertungsgrundstück:

- Heiligenhaus Zentrum (Rathaus) ca. 2 km
- Velbert Zentrum ca. 8 km
- Ratingen Zentrum ca. 12 km
- Mettmann Zentrum ca. 12 km
- Mühlheim a.d.R. ca. 16 km
- Essen Zentrum ca. 26 km
- Düsseldorf ca. 27 km
- Wuppertal Elberfeld ca. 28 km

Versorgung, Schulen,
Freizeit:

- Einkauf/Discounter ca. 1 bis 2 km
- Kita ca. 2 km, Grundschule ca. 750 m, Gesamtschule ca. 2 km, Gymnasium ca. 2,5 km
- Spielplatz ca. 400 m
- Sportplatz, Sportstätten ca. 500 m
- Frei- und Hallenbad ca. 1,3 km

Einwohner und Besucher finden in Heiligenhaus vielfältige Kulturangebote, ein intensives Sport- und Vereinsleben sowie verschiedene Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten mit individuellem Charakter. Schulen aller Bildungswege, medizinische Versorgung sowie Jugend- und Senioreneinrichtungen sind ebenso wie zahlreiche Sportanlagen vorhanden.

Ein ausgedehntes, gut ausgebautes Wandernetz mit mehr als 45 km Wanderwegen rund um Heiligenhaus bietet die Möglichkeit der aktiven Erholung. Anlaufpunkt für Entspannung ist auch das Gebiet um den Abtskücher Teich. Hier befinden sich die Ursprünge der Stadt, an welche der alte Wehrturm des ehemaligen Schlosses Hetterscheidt erinnert. Das Areal mit den alten Fachwerkhäusern rund um den Turm wird „Abtsküche“ genannt.

Nach ca. 450 m wird vom Grundstück der Panorama-Radweg Niederberg (Heiligenhaus, Velbert, Wülfrath, Haan, gesamt ca. 40 km) erreicht.

Arbeitsmarkt:

Arbeitslosenquote 05/2026 (Bundesagentur für Arbeit):

Kreis Mettmann 7,1 %

Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,8 %

Bundesrepublik 6,3 %

Wirtschaft:

Schwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Heiligenhaus ist das produzierende Gewerbe. Über 60 % der rund 8.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in mittelständisch geprägten Unternehmen aus den Bereichen Metallbe- und Verarbeitung sowie Elektro- und Kunststofftechnik beschäftigt. Besonders hervorzuheben ist der Standort bezüglich der Automobilzuliefererindustrie sowie die Schloss- und Beschlagsindustrie. Auch Entwicklung und Forschung sind hier etabliert.

Demographie:

www.wegweiser-kommune.de

Demografiety 5:

Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung.

Grundstückszuschnitt/ Topografie:	Das großräumige Flurstück verfügt über einen trapezförmigen Grundriss ohne Auffälligkeiten. Der Nordwestfront liegt die Röntgenstraße und einem Teil der nördlichen Front die Schubertstraße an. Entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze verbindet ein Gehweg die Röntgenstraße und die Beethovenstraße. Das Grundstück verzeichnet einen moderaten Geländeabfall von Nordwest nach Südost.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
Nachbarbebauung:	Im benachbarten Umfeld befinden sich weitere ähnliche Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser unterschiedlicher Art (Reihenhäuser, freistehende Häuser). Die Bebauung gestaltet sich weitestgehend aufgelockert und durchgrünt.
Immissionen:	Es wurden keine Verkehrs- und andere Immissionen festgestellt und es sind in Bezug zur Lage dieses nicht zu vermuten (Wohnsiedlung, vornehmlich Anwohnerverkehr).
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Röntgenstraße handelt es sich um eine Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg innerhalb der Wohnsiedlung. Die Schubertstraße ist ebenfalls eine Nebenstraße.
Erschließung: ➤ Anlage 5	Gemäß Bescheinigung der Stadt Heiligenhaus bzgl. des Grundstücks Röntgenstr. 14 bis 24: - es liegt an einer öffentlichen Straße - die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind fertiggestellt - ein Erschließungskostenbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt nicht mehr an; der Betrag ist bezahlt - durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Straßenausbaubeitragsforderungen nach KAG NW bestehen zurzeit nicht Gemäß Auskunft der Stadt Heiligenhaus (Fachbereich Sondervermögen Abwasser) ist für das Grundstück Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24 kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu entrichten.
Ver- und Entsorgung:	○ Wasseranschluss ○ Abwasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Gasanschluss ○ ggf. Glasfaseranschluss bzw. zumindest in Planung

Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Bergschadens- gefährdung: ➤ Anlage 5	Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.03.2026 liegt der Auskunftsbereich über dem auf Eisen-, Blei-, Kupfererz, Alaunschiefer und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Thalburg“ und über dem auf Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Thalburg II“. Gemäß dem Schriftsatz können bergbauliche Auswirkungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Herstellung der Gebäude war der Bergbau in diesem Gebiet bekannt, hieraus resultiert auch die Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs. Inzwischen sind die Häuser über 70 Jahre alt, Mängel/Schäden infolge dieser speziellen Lage sind nicht bekannt. Ein bei Straßenarbeiten im Jahr 2007 entdeckter Hohlraum wurde verfüllt, eine bergbauliche Ursache konnte nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Im Rahmen der beauftragten Bewertung ist eine weitere Einordnung nicht möglich.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Parkmöglichkeiten:	○ auf dem Grundstück befinden sich gem. Teilungserklärung 15 Stellplätze, an welchen Sondernutzungsrechte begründet wurden - diese wurde insgesamt dem Wohneigentum Nr. 24 zugeordnet ○ entlang der Röntgenstraße besteht die Möglichkeit zum öffentlichen Parken

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: ➤ Anlage 5	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heiligenhaus (Untere Bauaufsichtsbehörde) wird das Flurstück 404, Flur 4, Gemarkung Isenbügel, durch Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW 2018 nicht belastet. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
Altlasten: ➤ Anlage 5	Gemäß Schriftsatz der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Mettmann ist das Grundstück Gemarkung Isenbügel, Flur 4, Flurstück 404, Röntgenstr. 14, 16, 18, 20, 22, 24 nicht im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen etc. verzeichnet.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück Röntgenstr. 14 bis 24 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. einer Satzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach §§ 34 oder 35 BauGB beurteilt.
Wohnungsbindung:	Durch die Stadt Heiligenhaus (Wohnungswesen) wurde mitgeteilt, dass für das Objekt Röntgenstr. 24 keine Eintragungen zur Wohnungsbindung vorhanden sind.
Energieausweis: ➤ Anlage 6	Durch die WET-Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 18.07.2018 übermittelt. Er wird dem Gutachten als Anlage beigelegt. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis. Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen: 1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden. 2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden. Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV. Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/ Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung: Vermietung

Miet- und Pachtverhältnisse: Mietvertrag mit Vertragsbeginn 01.03.2016

Vermietbarkeit/
Verkäuflichkeit: Die Vermietbarkeit und die Veräußerlichkeit des Wohneigentums werden positiv eingeschätzt. Es handelt sich um eine gut nachgefragte Wohnungsgröße mit klassischen zweckmäßigen Grundriss und kleinem Balkon. Die Wohnungseigentumsanlage wirkt gepflegt, Objektmanagement und Eigentümergemeinschaft werden anhand der Verwalterinformationen solide beurteilt. Allerdings ist die Rücklagenbildung gering, so dass ggf. mit Sonderumlagen gerechnet werden muss. Die Wohnlage ist ruhig; es schließt sich an den Siedlungsbereich eine weitläufige grüne Umgebung an. Die Infrastruktur des Standorts ist vergleichsweise benachteiligt, so dass Fahrwege erforderlich werden.

Marktsituation Kreis Mettmann und Heiligenhaus:

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreis Mettmann wird ausgeführt, dass im Berichtsjahr 2025 auf dem Grundstücksmarkt des Kreises, nach den rückläufigen Preisen 2023 und der anschließenden Stagnation 2024, eine spürbare Belebung registriert wurde. Die Zahl der Kauffälle ist gestiegen und die Immobilienpreise haben sich im Durchschnitt um 6 % erhöht.

Das hohe Preisniveau in den Metropolen Düsseldorf und Köln stützt die Nachfrage im Umland.

Die Nachfrage ist in allen Teilmärkten gestiegen. Im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser (>+5%) sowie des Wohneigentums im Weiterverkauf (>+5%) wurden Preissteigerungen verzeichnet. Die Marktbelebung begründet der Gutachterausschuss in verbesserten Finanzierungsbedingungen und gesetzlichen Anreizen zur energetischen Modernisierung.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses unterteilen sich teilweise in Nordkreis (Erkrath, Heiligenhaus, Mettmann, Wülfrath) und Südkreis (Haan, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein).

Es ist sowohl mittel- als auch längerfristig kaum abzuschätzen, wie sich die Zinsen, Inflation, gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie politische Unsicherheiten auf den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt entwickeln bzw. auswirken werden. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch. Allerdings ist das Bedürfnis nach Immobilieneigentum, welches eigengenutzt wird (EFH, ZFH, ETW) offensichtlich gestiegen.

6. Beschreibung der Wohnungseigentumsanlage

Gemeinschaftseigentum / Sondereigentum

Hinweis: Es wird bzgl. Baumängel/Bauschäden darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt. In diesem Gutachten erfolgen die Angaben hinsichtlich des Zustands auf der Grundlage des augenscheinlichen Eindrucks. Diese Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Objektart:	○ Mehrfamilienwohnhaus
Umwandlung in Wohn- und Teileigentum:	○ 02. Dezember 2005 ○ Stimmrecht gemäß der Miteigentumsanteile ○ zur Teilungserklärung gehört eine Gemeinschaftsordnung
➤ Anlage 4 Teilungserklärung	
Aufteilung:	Die WET-Anlage wird von 2 Mehrfamilienhäusern gebildet. Die gleichartigen Häuser verfügen jeweils über 3 Hauseingänge mit eigener Hausnummer. Pro Hauseingang befinden sich 2 Wohnungen im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Obergeschoss - insgesamt 24 Wohnungen in der WET-Anlage, 12 Wohnungen pro Haus und 4 Wohnungen pro Hauseingang.
Sondernutzungsrechte:	Es wurden Sondernutzungsrechte an 15 Pkw-Stellplätzen gebildet; mit Ur.Nr. 2298/2021-TE wurden die Stellplätze 1 bis 15 ausschließlich dem Wohneigentum Nr. 24 (Blatt 1243) zugeordnet.
Belegung:	Gemäß Kenntnisstand der Verwaltung sind die Wohnungen größtenteils vermietet.
Außenanlagen:	Es handelt sich um ein Grundstück mit einem großzügigen Gelände welches mit Vorgarten, Rasenflächen, Hecken, solitären Bäumen und einem Sandspielkasten mit Sitzplatz gestaltet wurden. <i>Allgemeiner Hinweis:</i> Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

6.1. Baubeschreibung / Gebäudeausstattung

- ▶ die Bezugnahme erfolgt auf Haus Röntgenstr. 24
- ▶ insofern vor Ort erkennbar sowie gemäß vorliegender Informationen
- ▶ es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Baujahr:	○ 1954 gem. Energieausweis
Modernisierung:	○ es stehen keine konkreten Informationen zur Verfügung ○ vermutet wird, dass zwischenzeitlich verschiedene Teilmaßnahmen erfolgten (z.B. Fenster, Fassade, Balkone) – oft werden solche Maßnahmen im Vorfeld/Zusammenhang einer Umwandlung von MFH in Sondereigentum und dem geplanten Verkauf durchgeführt ○ die Hauseingangstür vermittelt einen neueren Eindruck ○ das Baujahr des Wärmeerzeuges wird im Energieausweis mit 2001 angegeben
Geschosse:	○ Kellergeschoss ○ Erdgeschoss ○ 1. Obergeschoss ○ nicht ausgebauter Dachspeicher
Bauweise:	○ Reihenendhaus ○ massive Bauweise ○ Balkone zur Südostfront
Fassade:	○ Putz/Anstrich
Dach:	○ Satteldach ○ Ziegeldeckung
Fenster:	○ Kunststofffenster
Heizung:	○ Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
Barrierefreiheit:	○ nicht barrierefrei

Zustand / Eindruck bzgl. Gemeinschaftseigentum:

Das Wohnhaus vermittelt in Bezug zum Baujahr einen durchschnittlich guten Eindruck. Die Außenanlagen sind gepflegt. Aus dem hier gegenständlichen Mietvertrag geht hervor, dass die Reinigung der Treppenhäuser nach Putzplan seitens der Wohnungsnutzer erfolgt. Den Protokollen der Eigentümerversammlung von 2023 bis 2025 ist zu entnehmen, dass die Verwaltung die anstehenden Themen des Gemeinschaftseigentums im Blick hat, die Eigentümergemeinschaft informiert und die Themen zur Abstimmung vorlegt. Offenbar wurden im benannten Zeitraum zwei Rohrbrüche bzgl. Abwasser verzeichnet, welche durch die Versicherung reguliert wurden. Hier macht sich ggf. das Gebäudealter bemerkbar.

Im Weiteren wurde den Protokollen entnommen, dass die Erneuerung von Dachfirstelementen, die Verlängerung der Dachkanten bzgl. Giebelseiten (um Verschmutzungen und Wettereinflüssen entgegenzuwirken), die Abdichtung einer Stützmauer und die Erneuerung von Rückstauklappen bzgl. Abwasser beschlossen wurden. Inwieweit diese Maßnahmen schon umgesetzt sind, ist nicht zur Kenntnis gelangt. Die durch Angebote unterlegte Kostensumme dieser Maßnahmen überschreitet die Rücklagenbildung, so dass Sonderumlagen erforderlich werden. Auch wurde die jährliche Rücklagenbildung erhöht, da sie gemäß Verwaltung für ein Gebäude dieses Alters zu gering bemessen ist. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass die Rücklagenbildung auch nach Erhöhung weiterhin deutlich zu gering ist.

Folgendes ist aufgefallen:

- Giebelfront (Nord) und Gebäudesockel sanierungsbedürftig (Verschmutzung, ggf. Feuchtigkeit/Isolierungsmängel)

Dem Energieausweis sind keine Empfehlungen bzgl. Modernisierungsmaßnahmen zu entnehmen.

6.2. Wohneigentum Nr. 22 – Wohnfläche / Wohnungsgrundriss

Lage:	- Haus Röntgenstr. 24 im Erdgeschoss links																						
Gestaltung:	- 4-Raum-Wohnung - Schlafen, Küche und Bad zur Röntgenstraße ausgerichtet (Nordwest) - Wohnzimmer mit Balkon und 2 Kinderzimmer zur Gartenfront ausgerichtet (Südost)																						
Wohnfläche:	Im Mietvertrag und in der Teilungserklärung erfolgen keine Angaben zur Wohnfläche. Anhand der Grundrisszeichnungen mit Maßangaben wurde die nachfolgende Wohnfläche ermittelt. Aus den Verwalterunterlagen geht die Wohnfläche, welche als Umlegungsgröße für die Betriebskosten dient, mit 66,57 m² hervor. Wird in Bezug zur Eigenermittlung der Sachverständigen der Balkon mit 1/3 seiner Fläche anstatt mit 1/2 angesetzt, errechnen sich rd. 66,63 m². Insgesamt ist die Annahme von gerundeten 67 m² gerechtfertigt. gesamt: ca. 67 m² <table><tr><td>Flur</td><td>5,24 m²</td></tr><tr><td>Bad</td><td>4,00 m²</td></tr><tr><td>Küche</td><td>7,32 m²</td></tr><tr><td>Schlafen</td><td>14,70 m²</td></tr><tr><td>Kind</td><td>10,31 m²</td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>15,89 m²</td></tr><tr><td>Balkon (2,18 m² x 50 %)</td><td>1,09 m²</td></tr><tr><td>Kind</td><td><u>10,50 m²</u></td></tr><tr><td></td><td>69,05 m²</td></tr><tr><td>Putzabzug</td><td>- 3 %</td></tr><tr><td>gesamt</td><td><u>66,98 m²</u></td></tr></table>	Flur	5,24 m ²	Bad	4,00 m ²	Küche	7,32 m ²	Schlafen	14,70 m ²	Kind	10,31 m ²	Wohnen	15,89 m ²	Balkon (2,18 m ² x 50 %)	1,09 m ²	Kind	<u>10,50 m²</u>		69,05 m ²	Putzabzug	- 3 %	gesamt	<u>66,98 m²</u>
Flur	5,24 m ²																						
Bad	4,00 m ²																						
Küche	7,32 m ²																						
Schlafen	14,70 m ²																						
Kind	10,31 m ²																						
Wohnen	15,89 m ²																						
Balkon (2,18 m ² x 50 %)	1,09 m ²																						
Kind	<u>10,50 m²</u>																						
	69,05 m ²																						
Putzabzug	- 3 %																						
gesamt	<u>66,98 m²</u>																						

- | | |
|-----------------------|--|
| Kellerraum: | - Keller Nr. 22 (ca. 19 m ²) |
| Sondernutzungsrechte: | - keine |
| Pkw-Stellplatz: | - ohne |
| Sonstiges: | - aus dem Mietvertrag geht hervor, dass Waschmaschine und Trockner in den Wohnräumen nicht erlaubt sind (gem. Zeichnung befindet sich im KG eine Waschküche) |

Ausstattung / Zustand / Eindruck bzgl. Sondereigentum:

Zur Ausstattung und zum Zustand des Wohneigentums können keine Angaben erfolgen, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

Gemäß Auskunft von Mieterseite, soll es im Bad einen Wasserschaden gegeben haben. Nähere Angaben stehen nicht zur Verfügung.

Miete / Betriebskosten

gemäß Mietvertrag vom 01.03.2016

Nettokaltmiete:	350 €/Monat
Vorauszahlung Betriebskosten:	120 €/Monat
Vorauszahlung Heizkosten:	100 €/Monat

Der von Mieterseite übergebene Mietvertrag benennt als Vermieter noch die Vor-Voreigentümer. Gemäß Grundbuch ging die Wohnung in das Eigentum des derzeitigen Eigentümers 2023 über. Scheinbar erfolgte seither keine Korrektur bzw. Anpassung.

Folgende Angaben wurden dem Wirtschaftsplan 2026 entnommen:

Hausgeld:	213 €
Hausgeld Heizkosten:	194 €
Hausgeld Anteil Instandhaltung-Rückstellung	19 €
Summe	426 €/Monat

Demnach ist die Heizkostenvorauszahlung von Mieterseite deutlich zu gering, es ist nicht bekannt, ob durch den Vermieter eine Abrechnung/Anpassung gegenüber den Mietern erfolgte.

Summe der umlagefähigen Kosten:	3.845,79 €/Jahr (320,48 €/Monat)
davon Heizkosten	2.332,25 €
Summe der nicht umlagefähigen Kosten:	1.042,66 €/Jahr (86,89 €/Monat)
davon lfd. Instandhaltung	490,00 €

Die umlagefähigen Kosten trägt bei Vermietung der Mieter/Nutzer. Die nicht umlagefähigen Kosten verbleiben in jedem Fall beim Vermieter/Eigentümer.

Als Umlageschlüssel in der WET-Anlage wurden die Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Nur die laufende Instandhaltung bezieht sich auf den Miteigentumsanteil.

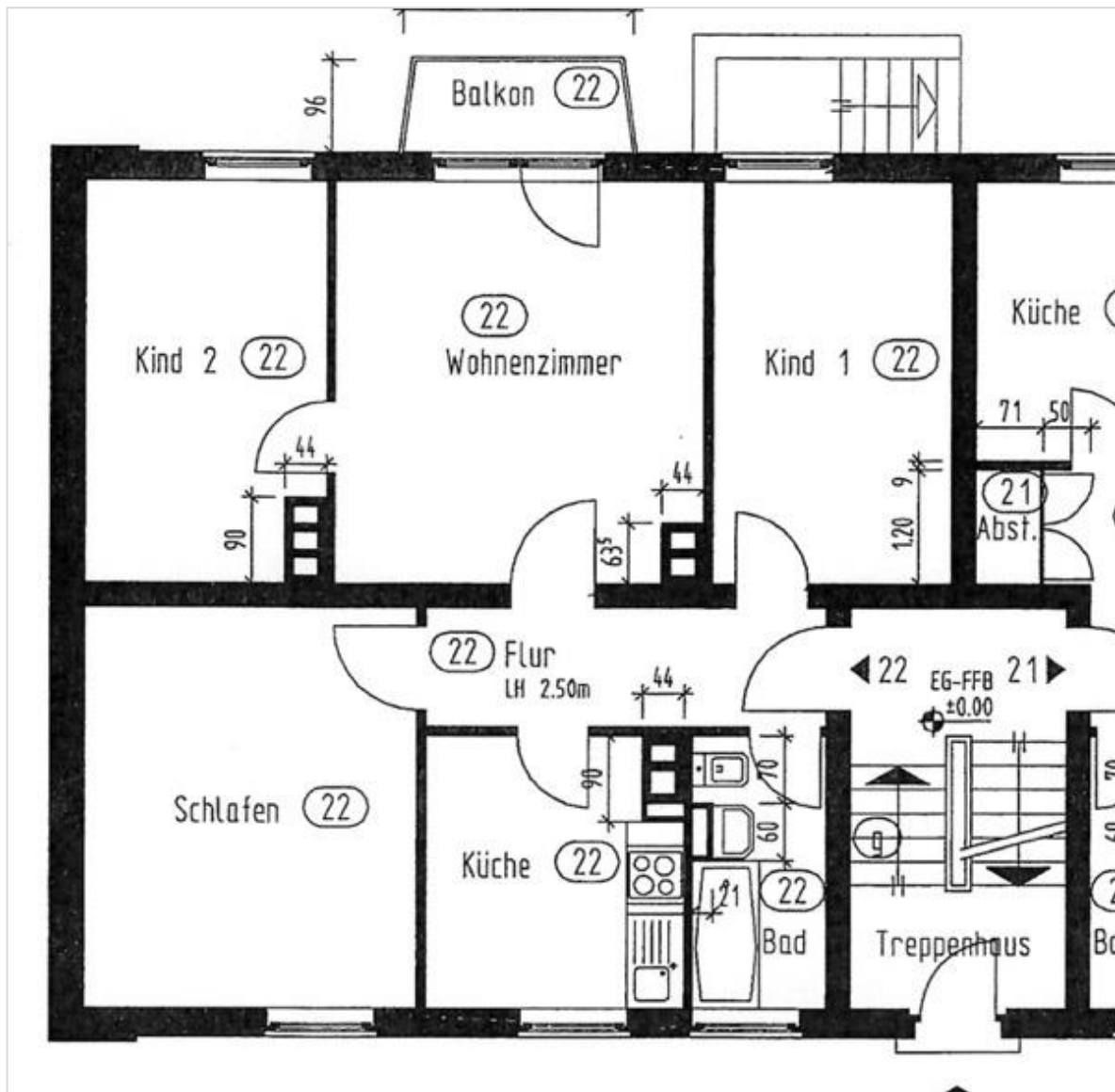
Nicht im Wirtschaftsplan enthalten sind die Wasser/Abwasser- und Stromkosten der Einheit.

Zuführung Rücklage Whg. Nr. 22

232,98 €/Jahr (19 €/Monat; nicht umlagefähig)

Gemäß Wirtschaftsplan beträgt die Jahresrücklage 2026 der Gemeinschaft 4.795 €. Insoweit es dem Wirtschaftsplan zu entnehmen ist, wurden die Rücklagen infolge von Ausgaben im Wesentlichen aufgebraucht, so dass bei Maßnahmedringlichkeit u.U. Sonderumlagen erforderlich werden. Bei einem Haus mit diesem Alter, Modernisierungsstand und Größe wird die Ansparung als zu gering eingeschätzt.

Wohnungsgrundriss



7. Wertermittlung

7.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

- ▶ den Preis bestimmt, der in dem
- ▶ Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht,
- ▶ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- ▶ rechtlichen Gegebenheiten und
- ▶ tatsächlichen Eigenschaften, der
- ▶ sonstigen Beschaffenheit und der
- ▶ Lage des Grundstücks oder des
- ▶ sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
- ▶ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- ▶ zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Modellkonformität (§10 ImmoWertV2021)

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Wohneigentum wird im Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt Vergleichswerte (zonale Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren für die maßgeblichen Eigenschaften/Merkmale des Bewertungsgegenstandes zur Verfügung. Hinsichtlich des zonalen Immobilienrichtwertes, welcher für das Bewertungsobjekt zutreffend ist, kann angenommen werden, dass er aus Verkäufen relativ ähnlicher Objekte im Umfeld abgeleitet wurde, so dass dieser sehr gut für den Vergleich geeignet ist und zum Zweck der Verkehrswertableitung angenommen wird.

Außerdem ist das Ertragswertverfahren im Hinblick auf die Rentabilität und Rendite (insbesondere bei Mietobjekten) relevant; es dient zudem der Plausibilisierung. Im vorliegenden Fall wird das Wohneigentum vermietet, so dass auch der Ertragswert für den Wert bzw. Kaufpreis von Interesse sein kann.

7.2. Bodenwertermittlung

(§ 40 ImmoWertV)

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

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

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

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

7.2.1. Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2026 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	7014 (Gemarkung Isenbügel)
Bodenrichtwert:	310 €/m ² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2026
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I - II
Grundstückstiefe:	35 m
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m ² (01.01.2022)

gebietstypische Bodenrichtwerte Heiligenhaus

Lage:	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen:			
ein- und zweigeschossig	425	340	315 €/m ²
mehrgeschossiger Wohnungsbau – Wohneigentum	---	335	---

In Bezug zum gebietstypischen Bodenrichtwert handelt es sich bei dem gegenständlichen BRW um eine einfache/mäßige Lage.

7.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

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

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

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

Bodenrichtwert			310 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2026	06.05.2026	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	I bis II Geschosse,	II Geschosse	–	–	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche	–	4.596 m²	–	–	E4
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				310 €	
grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Fläche x BRW = Bodenwert des Grundstücks gesamt		4.596 m² x 310 €/m²		1.424.760 €	
Wohneigentum Nr. 22 Miteigentumsanteil am Bodenwert		49/1.000		69.813,24 € ≈ 69.800 €	

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Eintragung (Grunddienstbarkeit) in Abteilung II des Grundbuchs ist nicht bewertungsrelevant. Die Ausführungen dazu erfolgen in einem gesonderten Schreiben gegenüber dem Amtsgericht.

Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht bekannt.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über dem Bergwerksfeld „Thalburg“ und „Thalburg II“ befindet. Es können im Rahmen dieser Bewertung keine weiterreichenden Angaben und eine Beurteilung des Gefährdungspotential gemacht werden (siehe Pkt. 7.4.4. – boG).

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertanpassungen

E1

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

E2

Dem Bodenrichtwert liegt keine GFZ zu Grunde, als Kriterium wird die Geschossigkeit benannt. Diese entspricht im vorliegenden Fall der BRW. Außerdem basiert der BRW auf einer Baulandtiefe von 35 m. Dem Grundstück liegt die Röntgenstraße an, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 63 m, allerdings ist das Grundstück mit zwei Baureihen bebaut, so dass bezogen auf eine Baureihe die Tiefe unter der 35 m Marke liegt. Zudem liegt dem Grundstück an der nördlichen Grenze die Schubertstraße an, welche als Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen dient. Auch in dieser Hinsicht ist die Baulandtiefe relativiert.

Eine Anpassung des BRW wird nicht erforderlich erachtet.

E3

Gemäß Bescheinigung der Stadt Heiligenhaus wird das Grundstück von einer endgültig fertig gestellten Erschließungsanlage erschlossen, so dass keine Anpassung angezeigt ist.

E4

Die Grundstücksgröße ist innerhalb der Bodenrichtwertzone kein wertbestimmendes Merkmal. Zudem wurde das Grundstück mit zwei Wohnblöcken bebaut und die Grundstücksgröße entsprechend genutzt.

E5

Bezüglich Grundriss und topografischer Verhältnisse werden keine Anpassungen erforderlich erachtet.

E6

Hinsichtlich der Lage werden in Bezug zum BRW keine Anpassungen erforderlich erachtet.

7.3. Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

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

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

1. Wohnfläche

Es steht keine Wohnflächenberechnung zur Verfügung, in der Teilungserklärung und im Mietvertrag sind keine Angaben zur WFL enthalten. Anhand der Zeichnungen zu Teilungserklärung wurde die WFL mit ca. 67 m² ermittelt, welche sich im Rundungsergebnis mit der Wohnfläche deckt, welche aus den Verwalterunterlagen hervorgeht.

2. Tatsächliche Mieterträge

Gemäß Mietvertrag beträgt die Nettokaltmiete 350 € pro Monat. Bei einer WFL von ca. 67 m² ermitteln sich rd. 5,22 €/m².

3. Mietspiegel Stadt Heiligenhaus (Stand 2025)

Wohnungsgröße:	40 bis 70 m ²
Baujahr (Gruppe I):	bis 1959 (bzw. bis 1969 bei umfangreicher Modernisierung)
Ausstattung:	mit Heizung, Bad/WC
Wohnlage*:	mittel
Spanne:	4,77 bis 5,84 €/m ² (Ø 5,31)

*Gemäß Lageeinstufung des Immobilienrichtwertes (siehe Vergleichswertverfahren)

4. Aktueller Angebotsmarkt

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

5. Einschätzung des Rohertrags

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Miete gem. Mietvertrag		350 €/Monat
	x	12 Monate
Jahresrohertrag	=	4.200 €

7.3.2. Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Bewirtschaftungskosten werden für die Ertragswertermittlung gemäß der ImmoWertV angewendet.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW (gem. GMB GAA Solingen 2026)

Verwaltungskosten	439 €/Jahr Wohneigentum 367 €/Jahr Wohnung/EFH/ZFH 48 €/Jahr je Garage/Einstellplatz
Instandhaltungskosten	14,40 €/m²/Jahr Wohnfläche 108 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.3. Liegenschaftszinssatz

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

Der GAA Kreis Mettmann leitet die Liegenschaftszinssätze nach dem Modell (Stand 07/2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA.NRW) ab.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.4. Restnutzungsdauer

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

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

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.5. Bodenwertverzinsung

Der Bodenertrag ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall ist der Bodenwertanteil des Sondereigentums gegenständlich (siehe Bodenbewertung).

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.7. Ertragswertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		4.200 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.488 €
Jahresreinertrag	=	2.712 €
Bodenwertverzinsung	-	977 €
Ertrag	=	1.735 €
Liegenschaftszinssatz		1,4 %
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Barwertfaktor	x	17,34
Ertragswert	= ≈	30.084,90 € 30.100 €
Bodenwert	+	69.800 €
vorläufiger Ertragswert	=	99.900 €
entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche		1.491 €/m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ➤ gem. Vergleichswertverfahren Pkt. 7.4.4.*	-	10.500 €
Ertragswert	=	89.400 €
entspricht bei 67 m ² Wohnfläche Ertragswertfaktor = Ertragswert : Rohertrag	≈	1.334 €/m ² 21,29

*Zur Wahrung der Modellkonformität sind die boG in der Regel innerhalb der ausgewählten Wertermittlungsverfahren (ausgehend vom wertgebenden Verfahren) gleichermaßen anzuwenden. Im vorliegenden Fall wurde das Vergleichswertverfahren als wertgebendes Verfahren ausgewählt.

7.4. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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

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

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

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

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in ihnen 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.

7.4.1. Daten des Gutachterausschuss Kreis Mettmann

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums bezieht sich im Kreis Mettmann auf Weiterverkäufe (rd. 91 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 7 % und auf Umwandlungen rd. 2 % der ausgewerteten Kaufpreise.

Die Auswertung resultiert aus den Verkäufen des Jahres 2025, es handelt sich um frei finanziertes Wohneigentum. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.ä.), wurden nicht berücksichtigt.

Es wurde unterschieden in Weiterverkauf, Umwandlung und Neubau. Die Bezugnahme erfolgt pro Quadratmeter Wohnfläche, dabei wurden die Grundflächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen zur Hälfte angerechnet (insoweit eine Überprüfung möglich war). Anteile für Pkw-Stellplätze, Inventar, Sondernutzungsrechte sind (soweit möglich) nicht enthalten.

Die Zuordnung der Kauffälle in den jeweiligen Baujahresgruppen erfolgte nach dem tatsächlichen Baujahr und nicht in ein fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen.

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet (Durchschnittspreise). Das Haus Röntgenstr. 24 wurde 1954 hergestellt.

Stand GMB 2026 - Heiligenhaus

Baujahre	1950 bis 1974 Weiterverkauf
Ø-Kaufpreis	2.000 €/m ² Wohnfläche
Preisspanne	1.160 bis 2.500 €/m ²
Median	2.080 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	17
Ø Wohnfläche	67 m ²
Ø Lage	5

In der Baujahresgruppe 1950 bis 1974 wurden in Heiligenhaus die meisten Kauffälle verzeichnet (insgesamt 29).

Wohnlagedefinition:

Die Wohnlagedefinition ergibt sich aus einer Einschätzung des Gutachterausschusses und ist nicht mit den Wohnlagenklassifizierungen in den jeweiligen Mietspiegeln im Zuständigkeitsbereich identisch.

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

7.4.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. In Abhängigkeit von der Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und deutlichen Preisschwanken seit 2020 lassen sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen, welcher im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	135,5
Stichtag 01.01.2020	201,1
Stichtag 01.01.2021	195,7
Stichtag 01.01.2022	236,6
Stichtag 01.01.2023	201,1
Stichtag 01.01.2024	224,7
Stichtag 01.01.2025	218,2

► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

7.4.3. Vergleichswertermittlung

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

- Baujahr
- Wohnfläche
- Ausstattungsklasse
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Mietsituation

Der zonale Immobilienrichtwert wird anhand der Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Außerdem können sich folgende weitere Eigenschaften auf den Wert auswirken:

- Wohnungsgrundriss/-konzeption, Balkon o.ä.
- Geschosslage
- Sondernutzungsrechte
- Mikro-Wohnlage
- Modernisierungsgrad
- Zustand Sondereigentum
- Zustand Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklagen)
- Bewohnerstruktur

Auch der Zweck des Kaufs (Renditegesichtspunkte, steuerliche Gesichtspunkte, Eigennutzung) kann den schlussendlichen Kaufpreis beeinflussen.

Analog zum Grundstücksmarktbericht werden durch den Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für Wohneigentum ausgewiesen, welche unter www.boris.nrw.de aufzurufen sind. Es handelt sich um einen zonalen Wert in einem bestimmten Gebiet. Für diese Immobilienrichtwerte werden in der Regel weitere individuelle Anpassungen gemäß der aufgezählten Eigenschaften erforderlich.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Für den zonalen Bereich, in welchem sich das Grundstück Röntgenstr. 24 befindet, wird der Immobilienrichtwert Nr. 71006 für Eigentumswohnungen in Höhe von 1.900 €/m² ausgewiesen. Die zonalen Immobilienrichtwerte wurden in den letzten Jahren mit Schwankungen verzeichnet. Für den IRWNr. 71006 sind die historischen Werte/Zeitreihe der beschlossenen Richtwerte veröffentlicht.

2023	2.050 €/m ²
2024	1.850 €/m ²
2025	1.800 €/m ²
2026	1.900 €/m ²

Insofern ist hier die Aussage zu treffen, dass der Markt und kommende Entwicklungen weiterhin dynamisch sein dürften und demzufolge schwierig einzuschätzen sind.

Erläuterungen bzgl. der Merkmale des IRW:

Bezüglich der Mietsituation wird durch den Gutachterausschuss eine Eigennutzung als „unvermietet“ definiert.

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens eingeschätzt. Hinsichtlich Modernisierung erfolgte die Einschätzung und ggf. eine Modifizierung im Sachwertverfahren. Diese Annahme dient auch dem Ertragswertverfahren sowie der Einstufung im Vergleichswertverfahren.

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sind die Einheiten im Gebäude maßgeblich, in der Regel mit eigener Hausnummer; der GAA Kreis Mettmann bezieht sich jedoch auf die Wohneinheiten in der gesamten Wohnanlage.

Bezüglich der Wohnlage sieht das Vergleichswertverfahren abweichend zum Bodenwert (einfach/mittel/gut) mehrere Feinabstufungen vor, welche sachverständig einzuschätzen sind.

7.4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks/Objektes, wie:

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

Im vorliegenden Fall wurden die Gegebenheiten/Merkmale in den Bewertungsverfahren erläutert und soweit möglich berücksichtigt.

Für die Unsicherheiten / Risiken werden folgende Abschläge am vorläufigen Vergleichswert gerechtfertigt:

- es wurde keine Wohnungsbesichtigung ermöglicht; Zustand, Ausstattung, Mängel/Schäden unbekannt
- niedrige Rücklagenbildung; bei Maßnahmeerfordernissen und Modernisierungsmaßnahmen muss mit Sonderumlagen gerechnet werden

vorläufiger Vergleichswert Wohneigentum Nr. 22		104.520 €
<u>Abschlag Unsicherheiten/Risiken</u>	x	<u>10 %</u>
	=	10.452 €
Abzug	≈	10.500 €

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Belastung) verzeichnet. Es wird eingeschätzt, dass diese keine Einflussgröße auf den Wert des Wohneigentums darstellt. Die Erläuterung dazu erfolgt in einem gesonderten Schriftsatz an das Amtsgericht Velbert.

Im Rahmen der Auskunftserteilungen erfolgten durch die Bezirksregierung Arnsberg Ausführungen zur Bergschadensgefährdung. Für den Wert des Wohneigentums ist eine sachliche Einflussnahme nicht begründbar. Die Wohnhäuser existieren seit über 70 Jahren und wurden 2005 in Wohneigentum umgewandelt und seither als solches veräußert. Der zonale Vergleichswert hat sich in diesem Gebiet entsprechend entwickelt. Insofern ein Einflussnahme besteht, so sollte diese in den zurückliegenden Verkäufen und somit im Vergleichswert enthalten sein. Vermutlich in subjektiver Form; es wird vermutet, dass die Bergschadensgefährdung bisher kaum/wenig thematisiert wurde.

7.4.5. Vergleichswertermittlung

Wohneigentum Nr. 22

Gemeinde: Heiligenhaus
Gemarkung: Leubeck
Stichtag des IRW: 01.01.2026
Objektgruppe: Weiterverkauf
Teilmarkt: Eigentumswohnungen

Eigenschaft	Bewertungsobjekt	Immobilienrichtwert	Anpassung
		1.900 €/m²	
IRW-Nummer		71006	
Baujahr	1954	1970	1,00
Wohnfläche	ca. 67 m ²	41 - 80 m ²	1,00
Ausstattungs-klasse	vermutlich einfach bis mittel	mittel	0,90
* Wohneinheiten	24	13 - 65	1,00
Mietsituation	vermietet	unvermietet	0,91
Anpassung zum Objekt	1.900 € x 0,819 = 1.556,10 €		
angepasster IRW	≈ 1.560 €		
Wohnfläche	ca. 67 m ²		
vorläufiger Vergleichswert	104.520 €		
** boG	10.500 €		
Vergleichswert	= 94.020 € ≈ 94.000 € 1.403 €/m ² Wohnfläche		

* Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage

** besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß Punkt 7.4.4.

7.5 . Verkehrswerteinschätzung

(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Wohneigentum Nr. 22 im Haus Röntgenstr. 24 in Heiligenhaus.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1. des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Als stützenden Verfahren dient das Ertragswertverfahren.

Vergleichswert 94.000 €

Ertragswert 89.400 €

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

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 22, Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Röntgenstr. 24 in Heiligenhaus, Gemarkung Isenbügel, Flur 4, Flurstück 404, Größe 4.596 m², Wohnungsgrundbuch von Isenbügel Blatt 1241 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 06.05.2026 geschätzt auf insgesamt

94.000 €

(in Worten: vierundneunzigtausendtausend Euro)

Anlage 2

Fotodokumentation

