

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.

Einfamilienhaus – Reihenmittelhaus

Wohnfläche: ca. 87,50 m²

Kantstr. 85

Grundstücksgröße: 396 m²

42553 Velbert

Verkehrswert

236.000 €

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

14 K 5/25

Bewertungsstichtag:

30.09.2025

Hinweis:
Diese Anlagen sind vollständig nur im Originalgutachten enthalten.

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Technische Betriebe Velbert AöR)
Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“)
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Zeichnungen und Wohnflächenberechnung vom Baujahr
▶ Stadt Velbert, Bauaktenarchiv
- Anlage 4 - Bebauungsplan
▶ Stadt Velbert, Fachbereich Stadtentwicklung, Bauleitplanung
- Anlage 5 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Velbert, Fachbereich Bauordnungsamt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
▶ Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
▶ Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft bzgl. Wohnungsbindung
▶ Stadt Velbert, Fachbereich Wirtschaft und Standortentwicklung
- Anlage 6 - Leitungsauskunft
▶ Stadtwerke Velbert, Technische Betriebe Velbert AöR

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 2025 (GMB 2025), Gutachterausschuss Velbert
- Online-Portal Stadt Velbert, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 Bachstr. 93 Hohenthalstr. 17 40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Kantstr. 85 42553 Velbert
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Großehöhe Blatt 653, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Großehöhe, Flur 1, Flurstück 468, Gebäude- und Freifläche, Kantstr. 85 Größe: 396 m ²
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das mit einem Einfamilienhaus – Reihenmittelhaus, bebaute Wohngrundstück Kantstr. 85.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 20.08.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Velbert, Zwangsversteigerung, Az 14 K 5/25
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	30.09.2025
Ortsbesichtigung:	30.09.2025 Eine weitestgehende Besichtigung des Bewertungsgegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen ermöglicht.
zur Verfügung stehende Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">○ Grundbuchauszug○ Auszug aus dem Liegenschaftskataster○ Auskünfte zuständiger Behörden○ Einsichtnahme Bauaktenarchiv Stadt Velbert
Verwaltung:	<ul style="list-style-type: none">○ ohne

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. 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

Grundbuch von:	Großehöhe
Grundbuchblatt:	653
Grundbuchauszug vom:	21.08.2025
Bestandsverzeichnis:	Lfd.Nr.1
Gemarkung:	Großehöhe
Flur:	1
Flurstück:	468
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Kantstr. 85
Größe:	396 m ²
Grundbuch Abteilung II:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Velbert, 14 K 5/25). Eingetragen am 04.06.2025.

3. Grundstücklage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Velbert, des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps.

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Kreis:	Mettmann
Stadt:	Velbert
Einwohnerzahl:	85.000 (Stand 31.12.2025) <ul style="list-style-type: none">○ Mitte 59,66 %○ Langenberg 18,36 %○ Neviges 21,97 %
großräumige Lage:	Velbert liegt zentral zwischen den Wirtschaftsregionen Rhein, Ruhr und Wupper und ist eingebettet in das Städtedreieck Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Die Velberter Stadtbezirke V.-Mitte, V.-Langenberg und V.-Neviges haben einen Großteil ihres eigenständigen Charakters beibehalten, sie gehen städtebaulich nicht ineinander über, sondern sind durch die grüne Umgebung getrennt.

- kleinräumige Lage: Das Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Neviges, Stadtteil Tönisheide, Ortsteil Wimmersberg. Der Ortsteil ist in Bezug zum Ortskern Velbert-Mitte südlich gelegen, Richtung Wülfrath und in Bezug zum Kernbereich Neviges östlich gelegen. Wimmersberg ist ein Siedlungsbereich welcher im Wesentlichen als reiner Wohnstandort zu beschreiben ist und der von Grünflächen und Wald umgeben wird.
- Verkehrsanbindungen:
- nächste Hauptverkehrsstraße – Wülfrather Straße ca. 900 m
 - Bürgerbushaltestelle in unmittelbarer Nähe (Ricarda-Huch-Straße); Bushaltestelle Linienverkehr ca. 1,3 km (Reuterstraße, Linie 746)
 - S-Bahnhof Neviges ca. 3,8 km
 - Autobahn A 535 ca. 2 km; A 44 ca. 6,5 km; A 46 ca. 9 km
 - Flughafen Düsseldorf ca. 27 km
- Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:
- Zentrum Neviges ca. 3,5 km
 - Zentrum V.-Mitte ca. 5 km
 - Wülfrath ca. 5 km
 - Wuppertal Katernberg ca. 8 km
 - Heiligenhaus ca. 10 km
 - Mettmann Zentrum ca. 13 km
 - Wuppertal Elberfeld ca. 18 km
 - Düsseldorf ca. 35 km
- Versorgung, Schulen, Freizeit:
- nächster Einkauf/Discounter über 1 km
 - Kita ca. 2 km; Gesamtschule Neviges ca. 5 km
 - Spielplatz Kantstraße ca. 170 m
 - Ausflugsgastronomie „Kleine Schweiz“ ca. 1 km
 - Aussichtspunkt Kalksteinbruch ca. 1,2 km (und weiter zum Wasserfall am Kalksteinbruch)
 - an den Siedlungsbereich Wimmersberg schließt sich im Norden der Landschaftsparkt Eigernbach-Schlammteich an

Die kulturellen und Freizeitangebote in Velbert sind vielfältig. Unter den Kulturstandorten der Region konnte Velbert sich einen Namen mit seiner Kunst-, Theater- und Musikszene verschaffen. Unter anderem sind das Forum Velbert (Bildungs-, Kultur- und Begegnungsort), das Kunsthaus Langenberg e.V., das mittelalterliche Schloss Hardenberg, der Wallfahrtsdom Neviges, Jugendzentren und die Kunst- und Musikschule zu benennen. Zahlreiche Vereine bieten sportaktiven Interessengruppen umfangreiche Betätigungsmöglichkeiten - unter anderem mit Stadion, Sport- und Tennisplätzen, Turnhallen sowie Hallen- und Freibädern und einer beliebten Golfanlage.

Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 11/2025 (Bundesagentur für Arbeit): Velbert 8 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,6 % Bundesrepublik 6,2 %
Wirtschaft:	Velbert ist wird als Wirtschaftsstandort von der Schließ- und Sicherheitstechnik dominiert, über 5.000 Menschen arbeiten hier in mehr als 60 Unternehmen. Die Stadt strebt zudem nach Diversifizierung durch Ansiedlung zukunftssträchtiger Branchen, um die Wirtschaftsstruktur zu verbreitern. Die Region wird durch lokale Familienunternehmen geprägt. Führend sind die Hersteller von Schließsystemen (Huf Hülsbeck & Fürst GmbH & Co.KG und Witte Automotive). Gemäß „Die Deutsche Wirtschaft“ rangiert Velbert im Standortranking Deutschland auf Rang 98 (Stand Okt. 2025).
Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografietyt 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)
Grundstückszuschnitt/ Topografie:	Das Flurstück 468 verfügt über einen langgestreckten regelmäßigen Grundriss, die südliche Flurstücksgrenze verläuft etwas schräg. Eine kurze Grundstücksfront (8,30 m) liegt der Kantstraße an; die durchschnittliche Flurstückstiefe beträgt ca. 47,50 m. Die Topografie gestaltet sich als Hanglage, dementsprechend wurde die Bebauung angepasst.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen wurden nicht gesehen und sind nicht anzunehmen.
Nachbarbebauung:	<ul style="list-style-type: none">○ bzgl. der benachbarten Bebauung handelt es sich um Einfamilienhäuser, vornehmlich Reihenhäuser○ die Besiedlung ist in höherem Maß durchgrünt
Immissionen:	<ul style="list-style-type: none">○ es wurden keine Immissionen festgestellt und es ist in Bezug zur Lage dieses nicht zu vermuten○ die Straßen im Siedlungsbereich dienen im Wesentlichen den Anliegern, kein Durchgangsverkehr

Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Kantstraße handelt es sich um eine asphaltierte Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg. Sie verläuft in Verknüpfung mit weiteren Nebenstraßen als Ringstraße im Siedlungsbereich.
Erschließung:	Gemäß Auskunft (per E-Mail) der Technischen Betriebe Velbert AöR wird das Grundstück Kantstr. 85, Gemarkung Großhöhe, Flur 1, Flurstück 468 von einer öffentlichen Straße erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB sowie ein Kanalanschlussbeitrag fallen nicht mehr an.
Ver- und Entsorgung: ➤ Anlage 6	<ul style="list-style-type: none">○ Stromanschluss○ Gasanschluss○ Wasseranschluss○ Anschluss Abwasserkanal (Mischwasserkanal)○ Zum Besichtigungstermin wurde mitgeteilt, dass Strom, Wasser und Gas von den Versorgern abgestellt sind.
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt. In Bezug Grundstückstopografie ist u.U. mit Besonderheiten und Unwägbarkeiten zu rechnen.
Bergschadens- gefährdung: ➤ Anlage 5	Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich Kantstr. 85 in Velbert, Gemarkung Großhöhe, Flur 1, Flurstück 468 über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Parkmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">○ gemäß Planung und Besichtigung ist ein Pkw-Stellplatz nicht angelegt; im Umfeld haben Hauseigentümer teils Stellplätze auf der Fläche vor dem Haus zur Straße hergestellt (eine Überbauung mit Garage oder Carport ist gem. B-Plan nicht zulässig)○ entlang der Straße ist im Wesentlichen öffentliches Parken möglich

4. Rechtliche Gegebenheiten

- Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Velbert (Bauordnungsamt) sind für das Flurstück 468, Flur 1, Gemarkung Großhöhe, keine Baulasten eingetragen. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
- Anlage 5
- Altlasten: Gemäß Mitteilung Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Kantstr. 85, Gemarkung Großhöhe, Flur 1, Flurstück 468, nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Das heißt, dass der Behörde zurzeit keine Erkenntnisse zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben unvollständig sein können und aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
- Anlage 5
- Bauplanungsrecht: Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes 511 Paul-Keller-Straße / Kantstraße vom 31.10.1968:
- WA (allgemeines Wohngebiet)
 - GRZ 0,4
 - GFZ 0,7
 - Flachdach
 - bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig
 - Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Es bestehen weitere textliche Festlegungen.
- Wohnungsbindung: Gemäß Mitteilung der Stadt Velbert vom 06.01.2026 besteht keine Wohnungsbindung nach dem WoBindG. Anmerkung: Aus den Bauakten geht hervor, dass das Objekt seinerzeit (Baujahr) öffentlich gefördert wurde.
- Anlage 5
- Bauordnungsrecht: Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offene/laufende Vorgänge oder Beanstandungen sind nicht bekannt bzw. zur Kenntnis gelangt.

- Entwicklungszustand: baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
- Denkmalschutz: kein Denkmalschutz
- Energieausweis: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde.
- 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: Leerstand; zuvor Eigennutzung
Miet- und Pachtverhältnisse: ohne

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:

Grundsätzlich wird die Verkäuflichkeit des Objektes positiv eingeschätzt. Es handelt sich um ein kleines überschaubares Wohnhaus, welches hinsichtlich der Größenordnung vermutlich eher bei einem 2-Personen-Haushalt Anklang findet, in Bezug zur Grundrissgestaltung aber auch für eine Familie geeignet ist.

Aufgrund der Größe des Hauses ist durchaus auch eine Vermietung von Interesse.

Der Bodenrichtwert verweist auf eine gute Wohnlage, wobei für die Belange des täglichen Lebens Fahrwege anfallen, und vorzugsweise eigene Mobilität gefragt ist, in der Siedlung verkehrt aber auch der Bürgerbus. Die Wohnlage ist ruhig und durchgrünt und nah zu Erholungsbereichen gelegen.

Das Wohnhaus bedarf zur erneuten Nutzung einer Komplettberäumung und nach sachverständiger Einschätzung einer umfassenden Modernisierung und Renovierung. Bezüglich der Gebäudetechnik können keine klaren Aussagen getroffen werden, ggf. erfolgten zwischenzeitlich Teilmaßnahmen, welche ggf. wiederum überholt sind. Die zum Baujahr installierte Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt (Zeitpunkt und Funktionsfähigkeit nicht bekannt). Außerdem befinden sich die Außenanlagen und der Garten in einem sehr negativen Zustand.

Marktsituation Stadt Velbert:

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 (welcher auf den Daten des Geschäftsjahres 2024 basiert) geht hervor, dass die Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben (um 14 %), der Geldumsatz konnte hingegen nur eine Steigerung von 1 % verzeichnen.

Bezüglich der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde bei den freistehenden Objekt und den Doppelhaushälften/Reihenendhäuser eine leichter Preisverlust festgestellt. Bezüglich der Reihenmittelhäuser hingegen ein leichter Anstieg des Preisniveaus – insgesamt das einzige Segment des Velberter Immobilienmarktes, wo ein Anstieg registriert wurde. Auch bei den Mehrfamilienhäusern wurde ein Preisabfall festgestellt. In allen anderen Marktsegmenten, auch bei Wohneigentum, stellte sich das Preisniveau stagnierend da.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Statistik im Jahr 2025 entwickelt hat, Zahlen hierzu werden vermutlich Ende des 1. Quartals 2026 veröffentlicht. Aus der Marktbeobachtung sind eher keine deutlichen Änderungen abzuleiten.

Zinsentwicklungen, hohe Inflation, gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken anhaltend abschwächend auf den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch nicht vollständig abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen

6. Beschreibung der Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Bezüglich des Bewertungsobjektes handelt es sich um ein kleines Reihenmittelhaus. Die Häuser wurden mit einem Versatz zu den jeweils anschließenden Häusern hergestellt. In Bezug zur Geländetopografie gestaltet sich das Kellergeschoss zur Gartenfront als ebenerdiges Untergeschoss, so dass sich hier zwei Wohnräume (Kinderzimmer) befinden und der Ausritt zur Terrasse bzw. in den Garten erfolgt. Im Kellergeschoss wurde abweichend zur Zeichnung in den Vorratsraum ein weiteres Bad installiert. Anstatt der ursprünglichen Ölheizung erfolgt die Wärmeversorgung mit einer Gasheizung.

Im Erdgeschoss befinden sich das Hauptbad, Küche, Schlafzimmer und das Wohnzimmer. Der gemäß Zeichnung eingetragene Balkon/Loggia wurde geschlossen und zum Wohnraum integriert, die Brüstung der ursprünglichen Außenwand wurde belassen. Somit wäre diese Fläche vollständig zur Wohnfläche hinzuzurechnen (gem. WFL-Berechnung zu 50 % angerechnet), worauf aber verzichtet wird, da hierzu keine Baugenehmigung im Bauaktenarchiv vorgefunden wurde.

6.1. Baubeschreibung

- Beschreibung gemäß Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv und resultierend aus der Objektbesichtigung; es wird vom Wesentlichen ausgegangen.

Baujahr(e):	- 1969 (Baugenehmigung) - 1971 (Schlussabnahme 07.06.1971)
Sanierung / Modernisierung:	Gemäß Besichtigung hat das Wohnhaus in Bezug zu den Unterlagen des Bauaktenarchivs zwischenzeitlich Veränderungen / Ersatzerneuerungen erfahren. Allerdings liegen diese wiederum länger zurück, so dass hier nicht mehr von einer anzurechnenden Modernisierung gesprochen werden kann.
Bauweise:	- Kellergeschoss (KG), zur Gartenfront ebenerdig (Untergeschoss) - Erdgeschoss (EG)
Konstruktionsart:	- Fundamente Kiesbeton B 120 - Mauerwerk HLZ 150/II
Isolierung:	- waagrecht: 500er Bitumenpappe - senkrecht: Sperrputz und Bitumenanstrich
Geschossdecken:	- Stahlbeton B 225
Dachkonstruktion / Dachdeckung:	- Flachdach in Stahlbetonkonstruktion (Warmdachausbildung) - wahrscheinlich Bitumenschweißbahnen - Vordach in Metall-Glas-Konstruktion, über die gesamte Hausbreite zur Straßenfront

- Fassade:
- Straßenfront: Riemchenverkleidung
 - Gartenfront: Verkleidung mit Faserzementschindeln (ggf. asbesthaltig) auf Holzunterkonstruktion und Dämmung
- Fenster / Haustür
- überwiegend Holzfenster (Altbestand) mit Außenjalousien
 - Fenstertür zur Gartenfront
 - Wohnzimmer Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 - Kunststoffhaustür mit Verglasung
- Treppen:
- Stahlbeton B 225 mit Kunststeinbelag
- Heizung:
- Gasheizung, vermutlich mit Warmwasserbereitung
- Innentüren:
- Holzwerkstofftüren beschichtet, mit Anstrich, teils mit Verglasung, Umfassungszargen
 - Ganzglastür zum Wohnzimmer
- Bodenbeläge:
- KG: Zementestrich
 - EG: schwimmender Estrich
 - Laminat, Textil, Steinzeugfliesen, Fliesen
- Wandbekleidungen:
- Putz/Strukturputz mit Anstrich
 - zu großen Teilen Paneelverkleidungen an den Wänden
 - teils verschiedene Deckenverkleidungen
 - Sanitär teilweise gefliest
- Installation:
(Leitungen für ELT, Wasser, Abwasser, Heizung)
- bedarfsentsprechend, vermutlich überwiegend vom Baujahr, ggf. Teilerneuerungen
- Sanitärausstattung:
- im KG Bad mit Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
 - im EG Bad mit Wanne, WC, Waschbecken
- Lüftung:
- Fensterlüftung
- Zubehör:
- das Haus ist komplett möbliert mit sämtlichen Inhalt, so wie vom letzten Bewohner hinterlassen
 - Treppenlift
- Energieeffizienz:
- es wurde bisher kein Energieausweis erstellt; das Gebäude entspricht weitestgehend dem Baujahr, so dass von einer eher mäßigen Energieeffizienz auszugehen ist
- Angaben zur Barrierefreiheit:
- nicht barrierefrei

6.2. Allgemeiner Zustand / Baumängel und -schäden:

- Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Das Wohnhaus befindet sich in einem Zustand, so wie es vermutlich durch den letzten Bewohner bis zum Schluss bewohnt wurde. Der Eindruck ist teilweise sehr ungeordnet zu beschreiben. Es wird eine umfassende Beräumung / Entrümpelung der gesamten Möblierung einschließlich Inhalt erforderlich. Der Zustand des Hauses kann deshalb nur oberflächlich eingeschätzt werden. Die Versorgung des Hauses mit Strom, Gas und Wasser ist abgestellt. Die Funktion kann demnach nicht beurteilt werden, insbesondere auch hinsichtlich der Gasheizung. Es ist anzunehmen, dass diese nicht mehr gewartet wurde. Im Haus wurden transportable Elektroheizkörper gesehen, welche vermutlich zuletzt genutzt wurden. Bei fehlender Heizung kann die Gefahr von Frostschäden infolge winterlicher Temperaturen nicht ausgeschlossen werden.

Das Haus befindet sich in einem umfassend renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.

Auf folgende gesehene Gegebenheiten wird zudem hingewiesen:

- Isolierungsprobleme (Mauerfeuchte) Heizungskeller
- Isolierungsproblem (Feuchtigkeit) Küche, Bereich Decke/Wand zum Haus Nr. 83
- schadhafte Holzfenster und Außenjalousien
- schadhafte überalterte Fassadenverkleidung zur Gartenfront (ggf. asbesthaltig)

6.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in äußerst ungepflegten Zustand. Es besteht umfassender Kultivierungs- und Herstellungsbedarf.

Vor dem Haus mit Anschluss an den Gehweg der Straße, ist eine Teilfläche mit Betonpflaster befestigt, ggf. könnte hier ein Pkw-Stellplatz angelegt werden. Zur Besichtigung war ein Pkw-Anhänger abgestellt, welcher auskunftsgemäß einem Nachbarn gehört. Die Vorgartengestaltung befindet sich in verwildertem Zustand. Vor dem Hauseingang ist ein gefliestes Podest hergestellt.

An die Gartenfront (Südfront) des Hauses schließt eine ebenerdig befestigte (unterschiedliche Plattierung) Terrassenfläche mit Sichtschutz zu den Nachbarn an. Der weiter anschließende Gartenteil ist mit Gestrüpp undurchdringlich verwildert, wahrscheinlich erfolgten schon seit Jahren keine Maßnahmen. Hier befindet sich eine auffallend große Andentanne (Schlangenbaum), zudem im weiteren rückwärtigen Bereich ein bis zwei größere Nadelbäume (wobei nicht genau eingeschätzt werden kann, ob sich diese noch auf dem Bewertungsgrundstück befinden). Ob und wie der Gartenteil eingefriedet ist, konnte nicht gesehen werden.

Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Funktionstüchtigkeit wird grundsätzlich unterstellt.

6.4. Angaben zu den Flächen

Die baulichen Maße und Flächenangaben wurden den Unterlagen des Bauaktenarchivs entnommen.

Grundfläche:	bebaute Fläche 8,30 m x 9,235 m = 76,65 m ²	rd. 77 m ²
Bruttogrundfläche:	76,65 m ² x 2 (KG, EG) = 153,30 m ²	rd. 153 m ²
Wohnfläche:	Kellergeschoss:	gesamt:
➤ Anlage 3	Kinderzimmer 15,23 m ²	87,48 m ²
	Kinderzimmer 9,39 m ²	
	Flur 4,41 m ²	
	Erdgeschoss:	
	Küche 7,60 m ²	
	Wohnen/Essen 23,30 m ²	
	Balkon/Loggia (50 %) 2,38 m ²	
	Schlafzimmer 14,26 m ²	
	Bad 3,71 m ²	
	Diele 7,20 m ²	

Des Weiteren befinden sich im KG gem. Zeichnung Heizungs- und Vorratsraum. Der Vorratsraum wurde zu einem Zweitbad umgebaut. Der Balkon wurde zum Wohnraum integriert, bei bestehenbleibender Außenmauer (Brüstungshöhe).

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

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vordergründig im Sach- und/oder Vergleichswertverfahren bewertet.

Der Gutachterausschuss stellt für das Sachwertverfahren Sachwertfaktoren zur Marktanpassung zur Verfügung.

Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren für die maßgeblichen Eigenschaften werden ebenfalls durch den Gutachterausschuss ausgewiesen.

Das Ertragswertverfahren zeigt die Wirtschaftlichkeit/Rentabilität einer Immobilie auf. Es wird im vorliegenden Fall ebenfalls dargestellt; EFH dieser Größenordnung sind auch als Mietobjekte nachgefragt, wobei die Eigennutzung wesentlich dominiert.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird im vorliegenden Fall als wertgebendes Verfahren das Sachwertverfahren ausgewählt.

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 01.01.2025 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	200107
Bodenrichtwert:	360 €/m ² (ein/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei (Erschließungsbeiträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz)
Nutzungsart:	reines Wohngebiet
Geschosszahl:	I
Zahl der oberirdischen Geschosse	1
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	350 €/m ² (01.01.2022)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), die maximal dreigeschossig bebaubar sind sowie auf Grundstückstiefen bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind nach Beschluss des Gutachterausschuss qualitativ in Bauland und Gartenland aufzuteilen. Eine zusätzliche Bebaubarkeit muss ausgeschlossen werden.

gebietstypischer Bodenrichtwerte in Velbert für Reihenmittelhäuser:

- Grundstücksfläche: 150 bis 300 m²
 - erschließungsbeitragsfrei
- | | |
|---------------|----------------------|
| gute Lage | 360 €/m ² |
| mittlere Lage | 330 €/m ² |
| mäßige Lage | 300 €/m ² |

Der Bodenrichtwert definiert eine gute 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 Bodenrichtwert

Bodenrichtwert			360 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m ²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	30.09.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	E2
Art und Maß der baulichen Nutzung	eingeschossig bzw. ein oberirdisches Geschoss	ein ober- und ein unterirdisches Geschoss	–	–	E3
beitrags-/abgaben- rechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E4
Fläche	ohne Angaben	396 m ²	–	–	E5
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E7
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				360 €	
vorläufiger grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Wohnbaufläche		360€/m ² x 210 m ²		75.600 €	
Gartenland		180 €/m ² x 186 m ²		33.480 €	
Bodenwert gesamt				109.080 rd. 109.000 €	

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert. Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht eingetragen. Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befindet. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Zu den genannten Aspekten werden keine Anpassungen erforderlich.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

E1

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

E2

Eine Anpassung ist nicht erforderlich, das Grundstück entspricht dem Entwicklungszustand des BRW.

E3

Ein Anpassung ist nicht erforderlich, die Bebauung entspricht den Kriterien des BRW.

E4

Gemäß Auskunftserteilung der Technischen Betriebe Velbert handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück, so dass keine Erschließungskosten mehr anfallen.

E5

Das Grundstück befindet sich im Bereich des B-Plans 511. Es wurde eine nicht überbaubare Fläche festgelegt. Gemäß Auskunft der Stadtplanung Velbert beträgt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 20 m. Im vorderen Bereich sind zudem nicht überbaubare Flächen festgesetzt (zwischen Straße und Wohnhaus), welche der Vorgartengestaltung oder als Stellplatz dienen. Diese Fläche wird in der Bewertung jedoch der Baulandfläche hinzugerechnet. Gemäß vorliegenden Angaben wird somit eine Tiefe von rd. 25 m angenommen. Bei einer Grundstücksbreite des Bewertungsgrundstücks von 8,30 m ermitteln sich 207,50 m², welche zum Bewertungszweck auf 210 m² gerundet werden. Es verbleibt demnach eine Fläche von 186 m², welche als Gartenland bewertet wird.

Für Gartenland wird durch den Gutachterausschuss die Orientierung an Arrondierungsflächen, hier Garten- und Hinterland, empfohlen. Diese Kaufpreise resultieren aus Zukäufen solcher Flächen.

Anzahl der Kauffälle:	22
Mittelwert:	15 % v. Baulandwert
Median:	9 % v. Baulandwert
Spanne:	1 % bis 64 % v. Baulandwert

In Bezug zur Nutzungsqualität (Garten in Südausrichtung, anschließender Bereich unverbaut) werden 50 % des Bodenrichtwertes gerechtfertigt (360 € x 50 % = 180 €/m²).

E6

Das Flurstück ist relativ regelmäßig geschnitten. Die Topografie gestaltet sich als Hanglage mit einem deutlichen Geländeabfall von der Straße (von Nord nach Süd). Die Bebauung wurde angepasst, welches bereits mit den Festlegungen des Bebauungsplans definiert wurde (ein oberirdisches Geschoss). Im Bodenrichtwert sind diese lagespezifischen Gegebenheiten involviert.

E7

In Bezug zum Bodenrichtwert werden keine Anpassungen erforderlich erachtet; er bezieht sich auf eine gute Wohnlage.

7.3. Sachwertverfahren

(§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2).

Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

7.3.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag, unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten).

Im Regelfall werden die Herstellungskosten eines Gebäudes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt (gewöhnliche Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, so dass für das Bewertungsobjekt zunächst diese Einordnung vorzunehmen ist. Die Vorgaben zu den Standardstufen sind der ImmoWertV21 zu entnehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Tabellen nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen; wenn solche Merkmale vorhanden sind, ist eine sachverständige Berücksichtigung vorzunehmen. Das trifft insbesondere auch auf die für den jeweiligen Zeitraum gültige Wärmeschutzverordnung zu. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Einordnung des Standards vom Ein- und Zweifamilienhäusern stehen die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zur Verfügung. Je höher die Stufe, umso höher der Gebäudestandard.

Für das Bewertungsobjekt wird der Gebäudetyp 3.03 ausgewählt. In nachfolgender Tabelle erfolgt die Wichtung bezüglich der Ausstattung.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

III. Quartal 2025 bundesweiter Durchschnitt

(Quelle: Ligth-Soft Service Baupreisindex; Quelle: Index 2021 Statistisches Bundesamt)

Wohngebäude: 189,7

7.3.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

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.

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer werden die Modernisierungsmaßnahmen in die sogenannte Punktrastermethode eingeordnet. Dabei werden i.d.R. bauliche Maßnahmen, die innerhalb der letzten ca. 5 bis ca. 20 Jahre vorgenommen wurden berücksichtigt. (Richtwerte zur Punktevergabe für die einzelnen Modernisierungselemente gem. Sachwertmodell der AGVGA.NRW).

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Einschätzung zum Bewertungsobjekt:

Das Bewertungsobjekt wurde gemäß der Unterlagen 1971 fertig gestellt. Bei einem Gebäudealter von über 50 Jahren ist schon davon auszugehen, dass zwischenzeitlich verschiedene Teilmaßnahmen erfolgten. Angaben stehen hierzu nicht zur Verfügung. Der Eindruck konnte nur anhand der Besichtigung erfolgen. Demnach wurde die Heizungsart und -anlage zwischenzeitlich getauscht, der Balkon geschlossen und in den Wohnraum integriert und auch die Hauseingangstür wurde wahrscheinlich erneuert. Diese Maßnahmen dürften jedoch auch bereits wieder länger zurückliegen, so dass sie bezüglich der Vergabe von Modernisierungspunkten nicht mehr zum Tragen kommen. Maßnahmen zur Instandhaltung und Renovierung sind hierbei nicht relevant. Ein Risiko wird in der Dachdeckung gesehen. Bei hochwertigen Ausführungen liegt die Lebensdauer bei 30 bis 40 Jahren. Insofern müsste davon ausgegangen werden, dass seit dem Baujahr eine Erneuerung erfolgte oder die Deckung deutlich überaltert ist. Informationen stehen dazu nicht zur Verfügung.

Anhand der Besichtigung kann eine Vergabe von Modernisierungspunkten nicht begründet werden. Die rechnerische Restnutzungsdauer, resultierend aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter, wird somit als Grundlage der Bewertung gerechtfertigt.

Art der baulichen Anlage:	Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenmittelhaus)
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Alter des Gebäudes:	54 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Alterswertminderung:	68 %

(ImmoWertV, Anlage Alterswertminderungsfaktoren)

7.3.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Entsprechend der Bewertungsliteratur wird bei Wohngrundstücken die prozentuale Pauschalbewertung in Bezug zum Gebäudezeitwert zur Erfassung der Außenanlagen gerechtfertigt. Bei dieser Methode werden die Außenanlagen gleichzeitig der Gebäudealterswertminderung unterworfen. Durch den Gutachterausschuss Velbert wird die prozentuale Spanne zum Sachwertmodells mit 5 bis 7 % des Gebäudewertes benannt.

Die Außenanlagen zeigen sich in einem stark vernachlässigten und Maßnahme bedürftigen Zustand; Kultivierungsmaßnahmen hinsichtlich Garten/Vorgarten sind erforderlich. Der pauschale Wertansatz wird in Höhe von 5 % gewählt.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.5. Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ist an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Das erfolgt auf der Grundlage des Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Liegen keine Angaben vom örtlichen Grundstücksmarkt vor, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten sowie eigene Ableitungen des Sachverständigen herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss Velbert weist Sachwertfaktoren für die Gebäudearten der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser aus.

Für Reihenmittelhäuser (als Einfamilienhäuser) wurden die Sachwertfaktoren (SWF) aus 17 Kauffällen des Jahres 2024 abgeleitet.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

In Bezug zum Gesamteindruck der Liegenschaft und den Bewertungsrisiken (siehe Pkt.6.2.) wird die Marktattraktivität nach sachverständiger Einschätzung gemindert. Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Sachwertfaktoren im Einzelfall sachverständig zu interpretieren sind. Im vorliegenden Fall wird ein Abzug von 10 % vom interpolierten SWF (1,56 – 10 %) und daraus resultierend der Sachwertfaktor in Höhe von 1,4 gerechtfertigt.

7.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(boG gem. § 8 ImmoWertV)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängel und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätze
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind keine grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen vorhanden.

Ausstattung und Zustand des Objektes wurden zunächst im Rahmen der Bewertung erfasst. Der Modernisierungsbedarf, und der bei einem Gebäude dieses Alters zu erwartende Instandsetzungsbedarf, wurden mit Einschätzung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das Objekt in vollständig eingerichteten Zustand (Möbel, Hausrat, Kleidung etc.). Auf den Fotoaufnahmen, welche dem Gutachten beigelegt werden, ist dieses zu sehen. Auskunftsgemäß ist nicht davon auszugehen, dass seitens der Beteiligten eine Beräumung erfolgt.

Bei einer professionellen Entrümpelung wird das gesamte Haus ausgeräumt und sämtlicher Hausrat entsorgt oder ggf. teilweise verkauft. Die Kosten einer Entrümpelung hängen von vielen Faktoren ab (z.B. Größe der zu beräumenden Fläche, Anzahl der zu entsorgenden Gegenstände, Elektrogeräte, eventueller Sondermüll etc.).

Anhand der Recherche beträgt die Kostenspanne für ein kleines Haus mit ca. 80 bis 120 qm WFL zwischen 1.200 € bis 3.000 € für eine normale Entrümpelung. Zudem wird ein Richtwert von 20 bis 60 €/qm Wohnfläche benannt. In extremen Fällen (z.B. Messie-Immobilie) können die Preise deutlich über 100 €/qm steigen, da Aufwand, Entsorgung und regionale Unterschiede eine große Rolle spielen.

Im vorliegenden Fall werden aufgrund des Eindrucks zur Besichtigung die Entrümpelungskosten über dem normalen Aufwand vermutet. Unter Hinzunahme der Nebenräume im Keller-/Untergeschoss ist von einer Fläche von rd. 110 qm auszugehen, pro Quadratmeter erfolgt eine Annahme von mindestens 60 €, im Ergebnis somit 6.600 €. Zudem werden weitere 5.000 € in Abzug gebracht, zur Berücksichtigung von Risiken und Unwägbarkeiten (siehe Beschreibung Punkt 6.2).

Abzug für boG gesamt: 11.600 €
 ≈ 12.000 €

Es handelt sich um eine bewertungstechnische Größe. Tatsächliche Kosten können ggf. niedriger oder auch deutlich höher sein. Es handelt sich hier um einen Risikoabschlag.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird der Abschlag bei allen ausgeführten Bewertungsverfahren gleichermaßen in Abzug gebracht.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Gebäudekonzeption und die Wohnfläche gemäß der Unterlagen des Bauaktenarchivs unterstellt und angenommen wurde. Durch den Einbau eines Badezimmers im KG und die Veränderung des Balkons (Integration zum Wohnraum) ist eine Erweiterung der Wohnfläche möglich. Es kann im Rahmen dieser Bewertung die bauordnungsrechtliche Legitimität nicht überprüft werden, so dass die Bezugnahme auf die seinerzeit genehmigten Unterlagen erfolgt.

7.3.7. Sachwertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 3.03 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	rd.	153 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	696 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	106.488 €
Baupreisindex	x	189,7/100
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	= ≈	202.007,74 € 202.000 €
Restnutzungsdauer		26 Jahre
Alterswertminderung linear	-	68 %
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	64.640 € 64.600 €
Wertanteil Außenanlagen	+	3.200 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	67.800 €
Bodenwert	+	109.000 €
vorläufiger Sachwert	= ≈	176.800 € 177.000 €
Sachwertfaktor	x	1,4
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= ≈ ≈	247.800 € 248.000 € 2.834 €/m ² WFL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	12.000 €
Sachwert entspricht bei ca. 87,50 m ² Wohnfläche		236.000 € 2.697 €/m ²

7.4. 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 Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts.

7.4.1. 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

Die Wohnfläche beträgt gemäß der Unterlagen des Bauaktenarchivs rd. 87,50 m². Diese Fläche wird für den Bewertungszweck angenommen.

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Wohnhaus wurde bis zum Leerstand eigengenutzt. Dementsprechend wurden bisher keine Mieterträge erzielt.

3. Mietspiegel Stadt Velbert (Stand 01.01.2025)

In Bezug zum Baujahr wird das Wohnhaus der Mietspiegelgruppe III zugeordnet.

Das Kriterium „besondere Ausstattung“ wird gewählt, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt (2 Bäder, Terrasse, Garten). In Bezug zum Bodenrichtwert handelt es sich um eine gute Wohnlage.

	Gruppe III
Baujahr:	1970-1979 und umfangreich modernisierte Wohnungen bis 31.12.1989
Wohnfläche:	70 bis 90 m ²
mit besonderer Ausstattung:	gute Wohnlage: 6,01 – 7,73 €/m ²

4. Aktueller Angebotsmarkt

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

5. Einschätzung des Rohertrags

Der Rohertrag wird auf der Grundlage des Mietspiegels eingeschätzt.

Mittelwert Basismiete zum Mietspiegel (6,87 €)	rd.	6,90 €/m ²
<u>Wohnfläche</u>	x	<u>87,50 m²</u>
monatlicher Ertrag	=	603,75 €
<u>Zuschlag für kleines EFH mit Garten (hoher Nutzwert)</u>	+	<u>25 %</u>
	=	754,69 €
Monatliche Pauschalmiete	rd.	755 €
x 12 Monate	=	9.060 € Jahresrohertrag

7.4.2. 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.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW)

Die BWK gem. Anlage 3 ImmoWertV werden mit dem Verbraucherindex fortgeschrieben. Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherindex für Oktober 2024 veröffentlicht, daraus resultiert, dass die BWK im Vergleich zu 2024 um rund 2 % steigen. Im Ertragswertverfahren sind sie für Wertermittlungsstichtage ab dem 01.01.2025 anzuwenden.

Verwaltungskosten	429 €/Jahr Wohneigentum 359 €/Jahr Wohnung EFH/ZFH 47 €/Jahr je Garageneinstellplatz
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ² /Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. 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 Gutachterausschuss Velbert hat folgende Kennzahlen (Mittelwerte) zum Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Doppelhäuser veröffentlicht:

Liegenschaftszinssatz: 1,6 % (Standardabweichung ± 0,7)

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.4. Restnutzungsdauer

- siehe dazu die Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 7.3.3.

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Baujahr:	1971
Alter des Gebäudes zum BwSt.:	54 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer:	26 Jahre

7.4.5. Bodenwertverzinsung

Der Bodenertrag ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.6. 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.

Liegenschaftszins (q): 1,2 %
Restnutzungsdauer (n): 26 Jahre
Barwertfaktor: 22,4

7.4.7. Ertragswertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	=	9.060 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.765 €
Jahresreinertrag	=	7.295 €
Bodenwertverzinsung	-	1.308 €
Ertrag	=	5.987 €
Liegenschaftszinssatz		1,2 %
Restnutzungsdauer		26 Jahre
Barwertfaktor	x	22,24
Ertragswert	= ≈	133.150,88 € 133.200 €
Bodenwert	+	109.000 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈ ≈	242.200 € 242.000 € 2.766 €/m ² WFL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. Sachwertverfahren Pkt. 7.3.6.	-	12.000 €
Ertragswert entspricht bei ca. 87,50 m ² Wohnfläche		230.000 € 2.629 €/m ²

7.5. Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

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.

Der Gutachterausschuss Velbert stellt für folgende Objekttypen Immobilienrichtwerte (IRW) zur Verfügung:

- Eigentumswohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend
- Ein- und Zweifamilienhäuser – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Anhand folgender Merkmale werden die Umrechnungskoeffizienten für die benannten EFH/ZFH berechnet:

- Baujahr
- Boden-/Lagewert
- Gebäudeart
- Gebäudestandard
- Grundstücksgröße
- Wohnfläche

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und sollen den Bürgern als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes dienen.

Durch den Gutachterausschuss Velbert wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die **Immobilienrichtwerte in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten ersetzen**. Die Immobilienrichtwerte werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt.

Im Grundstücksmarktbericht werden im Weiteren Durchschnittspreise für die Objektkategorie der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen aufgezeigt. Ebendiese resultieren aus den Daten ausgewerteter Kauffälle. Allerdings wird in den Ausführungen keine Aussage zum Zustand/Modernisierungsstand der ausgewerteten Objekte getroffen, so dass hieraus kein direkter Vergleich abgeleitet werden kann.

Insofern verfügen die Preise nur über einen informativen Charakter. Nachfolgend dazu die zutreffende Gebäudeart und Baujahresspanne.

mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in Velbert (Auswertungsjahr 2024):

Baujahr	1950 bis 1974 (8 Kauffälle), MW 1969	
Grundstücksgröße	340 m ² (191 bis 766 m ²)	
Wohnfläche	122 m ² (110 bis 144 m ²)	
Kaufpreis	Mittelwert	309.188 €
	Spanne	255.000 € bis 431.500
Kaufpreis pro m ² WFL	Mittelwert	2.528 €/m ²
	Spanne	2.161 bis 2.997 €

In Bezug zur geringen Anzahl der Kauffälle verfügen diese Angaben nur über eine bedingte und informative Aussagekraft. Gegenüber den Jahren 2022 und 2023 hat sich der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter WFL deutlich reduziert, allerdings ist auch die Spanne 2024 weniger groß.

Kaufpreis 2022	Mittelwert	2.890 €/m ² (12 Fälle; 1.667 bis 4.231 €)
Kaufpreis 2023	Mittelwert	2.723 €/m ² (17 Fälle; 1.793 bis 3.888 €)

7.5.1. 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.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.5.2. Vergleichswertermittlung

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Der zonale Immobilienrichtwert ist den im Internet (www.boris.nrw.de) veröffentlichten Daten zu entnehmen. Im Grundstücksmarktbericht des GAA Velbert werden keine Anpassungsfaktoren zu individuellen Einschätzung der Merkmale veröffentlicht. Insofern können die Anpassungen nur im Rahmen der Anwendung des Immobilienpreiskalkulators aufgezeigt werden. Weitere, nicht definierte besondere Merkmale und begründete Abweichungen des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen. Anhand der historischen Zeitreihe des IRW ist die Preisentwicklung der letzten 4 Jahre abzulesen.

Historische Zeitreihe des IRW:

2022	2.610 €/m ²
2023	2.970 €/m ²
2024	2.620 €/m ²
2025	2.590 €/m ²

In nachfolgender Tabelle wird das Bewertungsobjekt Kantstr. 85 in Bezug zu den Eigenschaften des Immobilienrichtwertes verglichen. Der Immobilienrichtwert schließt das Gebäude sowie Grund und Boden ein. Im vorliegenden Fall beinhaltet das Grundstück gemäß B-Plan einen Flächenanteil, welcher nicht überbaut werden kann. Dieser Flächenanteil wurde als Gartenland* bewertet. Bezüglich der Anpassung des IRW erfolgte zunächst die Anpassung in Bezug zum Bodenrichtwert von 360 €/m² (+ 13 %); das Gartenland hingegen wurde mit 180 €/m² bewertet.

Hieraus resultiert eine Minderung gegenüber dem Bodenrichtwert; die Minderung wird am Vergleichswert in Abzug gebracht, um eine sachliche Vergleichsbasis herzustellen.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung Umrechnungs- koeffizient
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2.590 €/m²		
Gemeinde	Velbert		
Immobilienrichtwertnummer	3000		
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser		
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	- 8,8 %
Baujahr	1960	1971	+ 0,7 %
Wohnfläche	125– 150 m ²	87,50 m ²	+ 20,6 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	250 bis 450 m ²	396 m ²	0 %
Boden-/Lagewert	260 €/m ²	360 €/m ²	+ 13,0 %
angepasster Immobilienrichtwert		3.241,53 € ≈ 3.240 €/m ²	
Wohnfläche vorläufiger Vergleichswert		x 87,50 m ² = 283.500 €	
Korrektur bzgl. Gartenland* (siehe Pkt.7.2.2.)		- 33.480 €	
vorläufiger Vergleichswert		= 250.020 € ≈ 250.000 € 2.857 €/m ² WFL	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gemäß Sachwertverfahren Pkt. 7.3.6.		- 12.000 €	
Vergleichswert entspricht bei ca. 87,50 m ² Wohnfläche		238.000 € 2.720 €/m ²	

7.6 . Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das mit einem Einfamilienhaus - als Reihenmittelhaus - bebaute Grundstück Kantstr. 85 in Velbert.

Der Verkehrswert für das Wohngrundstück Kantstr. 85 wird aus dem Sachwert abgeleitet. Das Ergebnis wird durch den Vergleichswert und den Ertragswert weitestgehend plausibilisiert (Näherungswerte).

Sachwert	236.000 €
Vergleichswert	238.000 €
Ertragswert	230.000 €

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 Grundstück Kantstr. 85 in Velbert, verzeichnet im Grundbuch von Großhöhe, Blatt 653, Gemarkung Großhöhe, Flur 1, Flurstück 468, wird unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 30.09.2025 geschätzt auf

236.000 €

(in Worten: zweihundertsechundsunddreißigtausend Euro)

Anlage 2
Fotodokumentation



Ansicht von der Kantstraße (Nordfront)





Gartenfront (Süd)





Terrasse und verwilderter Garten



Anlage 3
Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv



