

Sachverständigenbüro
für Immobilien

Dipl.-Kfm.
Walther Henning



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

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath

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

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

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Eigentumswohnung (Nr. 67) im 1. OG, links des Mehrfamilienhauses
Schimmelbuschstr. 50, 40699 Erkrath**

Eingangsansicht



Gartenansicht



**Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde ermittelt mit (gerundet)
162.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren WEG xxx gegen xxx

Aktenzeichen des Gerichts: 005a K 4/25

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

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundlagen der Wertermittlung	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Arbeitsunterlagen	3
2.3	Persönliche Erstellung	4
2.4	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Demographische Entwicklung	10
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse	10
4.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
4.5	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.6	Gebäude und Außenanlagen	17
4.6.1	Konstruktion und Ausstattung	17
4.6.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	19
4.6.3	Bauschäden und Baumängel	20
4.7	Wohnfläche	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundlagen	22
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	22
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	24
5.2	Bodenwert	25
5.3	Ertragswert	26
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	26
5.3.2	Bestimmung der vorläufigen Ertragswerte	28
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	29
5.4	Vergleichswerte	30
6	Verkehrswert	32
7	Datum, Stempel, Unterschrift	32
8	Anlagen	33

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

2.2 Arbeitsunterlagen

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

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Beglaubigter Grundbuchauszug (Blatt Nr. 2457)	Amtsgericht Mettmann	12.03.2025
- Teilungserklärung (UR-Nr. 1275 / 1974 B) Notar xxx , Köln	Amtsgericht Mettmann	03.10.1974
- Änderung zur Teilungserklärung (UR-Nr. 1300 / 1975 D) Notar xxx , Köln		28.04.1975
Bewilligungsurkunden zu den Rechten in Abt. II	Amtsgericht Mettmann	Diverse
Gebäudeunterlagen (Grundrisse, Schnitte, etc.)	Stadt Erkrath	Diverse
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORIS.NRW	2025
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORIS.NRW	01.01.2025
Auskunft zur Wohnungsbindung	Stadt Erkrath	18.08. 2025
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Erkrath	20.08.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Erkrath	03.09.2025
Auskunft Denkmalschutz (E-Mail)	Stadt Erkrath	18.08.2025
Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail)	Stadt Erkrath	19.11.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	13.08.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	14.08.2025
Auskünfte der Verwaltung	xxx	08.12.2025
Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des AG Mettmann	Mieter-Verein Mettmann	15.11.2023
FUB IGES - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung	on-geo GmbH	15.11.2025
IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien	on-geo GmbH	15.11.2025
Auskünfte während der Ortsbesichtigung sowie Recherchen des Sachverständigen.		

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

2.3 Persönliche Erstellung

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

2.4 Haftung

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

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

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

3 Allgemeine Angaben

3.1 Gegenstand der Wertermittlung

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung (Nr. 67 des Aufteilungsplans) nebst Kellerraum
- gelegen im 1. Obergeschoss links,
des Mehrfamilienhauses Schimmelbuschstr. 50, 40699 Erkrath

Das Bewertungsobjekt ist gemäß beglaubigtem Grundbuchauszug der Amtsgerichts Mettmann vom 12.03.2025 wie folgt in Blatt 2457 (Wohnungsgrundbuch) eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1.116 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				7.005 m ²
	Hochdahl	28	403	Gebäude- und Freifläche, Schimmelbuschstr. 50, 52 Fuhlrottstr. 40	
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 67 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabstellraum. ... Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 03. Oktober 1974 Bezug genommen. Eingetragen am 24.Okt. 1974.				
zu 1	Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. April 1975 eingetragen am 20 Mai 1975.				

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
6	xxx geb. xxx, geboren am xxx

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Herstellung und Unterhaltung von zu einer Gemeinschaftsantennenanlage gehörenden Einrichtungen und ein Betretungsrecht) für die Siemens Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf in Düsseldorf. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 7. Mai 1976 eingetragen am 30. November 1977.
4	Grunddienstbarkeit - Abwasserleitungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hochdahl Flur 28 Flurstücke 404, 405 und 407 (eingetragen in Blatt 0337 B). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. November 1976 eingetragen am 30. November 1977.

5	Grunddienstbarkeit - Wegerecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hochdahl Flur 28 Flurstück 405 (eingetragen in Blatt 0337 B). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. November 1976 eingetragen am 30. November 1977.
9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 a K 4 /25). Einge- tragen am 12.03.2025.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 11.06.2025 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 16.09.2025 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 13.10.2025 eingeladen:

1. Rechtsanwälte [xxx](#)
- diese als Vertreter der Gläubigerin, der WEG [xxx](#),
40699 Erkrath
2. Frau [xxx](#)
- Schuldnerin -

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da die Schuldnerin nicht anwesend war. Die Gläubigerin oder deren Vertreter sind zu dem Termin nicht erschienen.

Der Sachverständige hat die Beteiligten mit Schreiben 29.10.2025 zu einem 2.Ortstermin am 13.11.2025 eingeladen. Zu diesem erschienen:

1. Herr [xxx](#)
- Hausmeister der Wohnanlage, dieser nach Auskunft als Vertreter der Gläubigerin -
2. Frau [xxx](#)
- Nachbarin der Eigentümerin, wohnhaft [xxx](#)-
3. Herr Walther Henning
- Sachverständiger -

Der Ortstermin fand am 13.11.2025 zwischen ca. 11.00 und 12.30 Uhr statt.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 13.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

4.1 Lage

Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann, in der Stadt Erkrath. Diese hat 45.507 Einwohner (Stand: Jan. 2024) und ist damit die fünftgrößte Stadt des Kreises Mettmann.

Die Stadt Erkrath wird im Uhrzeigersinn durch die Städte Ratingen, Mettmann, Haan, Hilden und Düsseldorf begrenzt. Die Entfernung zur westlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 16 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Erkrath besteht aus den Stadtteilen (Alt-) Erkrath, Hochdahl und Unterfeldhaus. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hochdahl. Dieser ist mit 27.416 Einwohnern der bevölkerungsreichste der drei Stadtteile.

Der Stadtteil Hochdahl wird westlich durch die A 3 und südlich durch die A 46 begrenzt. Der Stadtteil Unterfeldhaus liegt südwestlich in ca. 4 km Entfernung. Der Stadtteil Alt-Erkrath liegt nordwestlich. Die Entfernung beträgt ebenfalls ca. 4 km. Im Übrigen wird Hochdahl überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Flächen umringt.

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

Eine Auffahrt zur A 46 liegt ca. 2,5 km entfernt. Über diese erreicht man unmittelbar die A 3 sowie im weiteren Verlauf u. a. die A 44 und die A 59.

Die S-Bahnhaltestellen Hochdahl-Millrath und Hochdahl (beide Linien S 8 - Düsseldorf - Mönchengladbach und S 68 - Langenfeld - Wuppertal) liegen in jeweils ca. 1 km Entfernung.

Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig u. a. auf der Schimmelbuschstr. zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 28 km entfernt.

Mikrolage

Umgebung: Das unmittelbare Umfeld wird auf der südlichen Seite der Schimmelbuschstr. durch mehrgeschossige Wohnanlagen geprägt. Auf der nördlichen Seite der Schimmelbuschstr. befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen.

Etwas weiter westlich liegt das Stadtteilzentrum (Hochdahler Markt). Weiter nördlich liegt das Neandertal mit dem Neandertal Museum sowie dem Eiszeitlichen Wildgehege.

Nachbarschaft:	Das Gebäude Schimmelbuschstr. 50 ist Bestandteil der Wohnanlage Fuhlrottstr. 40, Schimmelbuschstr. 50, 52 und liegt als Mittelgebäude zwischen zwei ebenfalls mehrgeschossigen Gebäudeteilen. Östlich grenzen weitere mehrgeschossige Wohnhäuser an. Südlich liegen (tlw. über der Tiefgarage) Gartenflächen. Nördlich verläuft die Schimmelbuschstr., westlich verläuft die Fuhlrottstr.
Ausstattung Straße:	Die Schimmelbuschstr. ist als zweispurige Straße, beidseitig mit durch Baumreihen abgegrenzten Bürgersteigen, ausgebaut. Auf der südlichen Straßenseite verläuft parallel zu dem Fußgängerweg ein Radweg. Im Straßenrandbereich befinden sich zudem tlw. abgetrennte Parkstreifen. Die Straße und die sonstigen Verkehrsflächen sind überwiegend mit einer Schwarzdecke versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Parkplätze:	Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz. Im Bereich vor dem Gebäude stehen auf dem eigenen Grundstück jedoch ca. 40 Besucherstellplätze zur Verfügung. Im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum ist die Parkplatzsituation eher angespannt.
Infrastruktur:	Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind in einem Radius von ca. 1 km, u. a. auf der Bergstr., vorhanden. Weitere Supermärkte und einige Fachgeschäfte sind im ca. 1 km entfernten Stadtteilzentrum („Hochdahler Markt“) erreichbar. Weitere Fachgeschäfte findet man u. a. in dem jeweils ca. 6 km entfernten Hildener oder Haaner Stadtzentrum. Mehrere Kindergärten und Grundschulen sind fußläufig (Radius von < 1 km) erreichbar. Mehrere weiterführende Schulen befinden sich im Stadtteil.
Begrünung:	Das Gebäude verfügt außerhalb der überbauten Grundstücksflächen tlw. über großzügige Grünanlagen. Das Umfeld, unter anderem auch die vorbeiführende Schimmelbuschstr., ist durch Straßenbegleitgrün gut begrünt. Das nahe gelegene Neandertal bildet ein beliebtes Naherholungsgebiet.
Immissionen:	Das Gebäude liegt im Kreuzungsbereich von zwei relativ stark befahrenen Straßen (Schimmelbuschstr. und Fuhlrottstr.). Auf diesen bestehen jedoch im Bereich des Bewertungsobjekts tlw. Geschwindigkeitsbegrenzungen (Tempo 30-Zonen). Während der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung keine wesentlichen Verkehrsimmissionen festgestellt.
Zusammenfassung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Erkrather Stadtteil Hochdahl, in Nähe des Stadtteilzentrums (Hochdahler Markt).

Die Anbindung an das lokale Straßennetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz ist aufgrund der relativ nahen gelegenen Autobahnanschlüsse gut.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird aufgrund der beiden in Hochdahl vorhandenen S-Bahn-Stationen als gut eingeschätzt.

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie das Schulangebot werden als durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

Das Bewertungsobjekt (Gebäude) liegt in einem Umfeld mit überwiegend mehrgeschossigem Wohnungsbau. Die Wohnung selbst liegt ebenfalls in einem sechsgeschossigen Wohnhaus aus den 70'er Jahren. Die Attraktivität des unmittelbaren Umfelds und des Gebäudes Schimmelbuschstr. 50 sind (max.) durchschnittlich. Die Lage wird jedoch durch die gute Begrünung, die vorhandene Infrastruktur und, nach Einschätzung des Sachverständigen, auch durch das nahe gelegene Neandertal aufgewertet.

Zusammenfassend wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

4.2 Demographische Entwicklung

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

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

4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann³ wie folgt beschrieben werden:

Im Bereich des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2024 insgesamt 2.534 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist hingegen leicht um ca. 0,7 % gefallen. Eine Betrachtung der einzelnen Teilmärkte führt zu folgenden Feststellungen:

Im Segment der unbebauten Grundstücke war eine Steigerung der Kauffälle um ca. 14 % festzustellen. Die Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- / Zweifamilienhäuser) haben mit Ausnahme der Stadt Monheim am Rhein (dort war eine Steigerung um ca. 20 €/m² zu verzeichnen) in allen Städten stagniert. Auch die Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke haben stagniert.

Im Segment der bebauten Grundstücke (alle Objektarten) war ein Anstieg der Kauffälle um ca. 14,4 % festzustellen. Demgegenüber stand ein leichter Rückgang des Geldumsatzes von ca. 0,7 %.

Gemäß Bericht sind die Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im Vorjahresvergleich (2024 zu 2023) um ca. 4 % zurückgegangen. Die Kaufpreise von Neubauten sind hingegen minimal gestiegen. In beiden Fällen sind jedoch die tlw. sehr deutlichen Preissteigerungen in den letzten 10 Jahren zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen erholt sich der Wohnimmobilienmarkt im Kreis Mettmann und in der Stadt Erkrath nach deutlichen Rückgängen in den beiden letzten Jahren, trotz nach wie vor unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, zurzeit wieder.

2 Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung.

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

4.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Grundstück der Gemeinschaft hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 7.005 m². Es ist unregelmäßig geschnitten.⁴ Die Ausdehnung des Grundstücks entlang der Schimmelbuschstraße beträgt ca. 90 m. Die Tiefe an derselben (in Nord-Süd-Richtung) beträgt zwischen 38 und 127 m. Die Ausdehnung entlang der Fuhlrottstraße beträgt ca. 127 m. Die Tiefe an derselben (in West-Ost-Richtung) beträgt zwischen 20 und ca. 90 m. Das Grundstück steigt augenscheinlich von Westen nach Osten sowie von Süden nach Norden leicht an.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 19.11.2025) wird das Grundstück im Flächennutzungsplan als „Wohnen, WR, GFZ 1,2“ ausgewiesen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. II2A_1AE Schimmelbuschstr. Dieser ist rechtskräftig seit dem 15.05.1974. Der Bebauungsplan hat folgende Festsetzungen:

Nutzungsart: WR (Reines Wohnen)

Nutzungsmaß: GRZ 0,4; GFZ 1,2

FD (Flachdach); g (geschlossene Bauweise)

Der Bebauungsplan enthält neben den o. g. weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Gemäß Auskunft liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungs-, Umlegungs- oder einem sonstigen städtebaulichen Satzungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es liegt jedoch im Bereich einer Wasserschutzzone III A.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

Gemäß Teilungserklärung vom (UR-Nr. 1275 / 1974 des Notars Dr. Bell, Köln) handelt es sich um drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 100 Wohnungen. Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 67) liegt im Gebäude Schimmelbuschstr. 50, im 1. Obergeschoss links.

Dem Sachverständigen liegen folgende Unterlagen zur Zulässigkeit der baulichen Anlagen vor:

- Baugenehmigung vom 31.07.1974 (Nr.54 / 74) zur Errichtung eines gestaffelten Mehrfamilienblocks sowie von 42 PKW-Stellplätzen (Besucherplätze) an der Nordseite auf dem Grundstück Hochdahl Flur 28, Flurstücke 396 und 398, „Block 1 Haus 1 - 3“
- Schlussabnahmeschein vom 30.09.1976 (zu Bauschein Nr. 54 / 74)

4 Siehe Anlage 2.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen setzt der Sachverständige nachfolgend voraus, dass die Gebäude (und die Wohnung) in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen errichtet wurden. Eine materielle Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens nicht.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um ein „Reines Wohngebiet“.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde von dem Sachverständigen aufgrund der Komplexität der Gesamtanlage nicht berechnet. Dieses hat nach seiner Einschätzung jedoch auch keinen wesentlichen Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün, Schreiben vom 20.08.2025) liegt das Grundstück Schimmelbuschstraße 50, 52 in Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 403 an zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die endgültig hergestellt sind.

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

Straßenausbaubeträge gem. § 8 KAG NRW des Gesetzes zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW vom 29.02.2024 mit Gültigkeit zum 01.01.2024 fallen nicht an. Mit der Bescheinigung wird keine Aussage über die aktuelle oder künftige bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Die Bescheinigung ergeht unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Sach- und Rechtslage und hat keine rechtsverbindliche Wirkung. Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche gegenüber der Stadt Erkrath nicht berührt; insofern kann der Eigentümer keine oder ein sonstiger Berechtigter aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Abwasserbetrieb, Grundstücksentwässerung, Kanalneubau, E-Mail vom 04.12.2025) ist der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück Schimmelbuschstraße 50, 52, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 403 abgegolten.

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

f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 13.08.2025) ist das Objekt Schimmelbuschstr. 50, 52 in Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 403 nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.

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

4.5 Rechtliche Gegebenheiten

a) Dingliche Rechte

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke (Rechte des Grundstücks zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

In Abt. II des Grundbuchs sind nachfolgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Herstellung und Unterhaltung von zu einer Gemeinschaftsantennenanlage gehörenden Einrichtungen und ein Betretungsrecht) für die Siemens Aktiengesellschaft.

Gemäß Bewilligung vom 05.05.1975 (UR-Nr. 1337 / 75 des Notars xxx, Köln) hat das Recht folgenden Inhalt:

„Die Siemens Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf, ist unentgeltlich berechtigt, auf dem Grundstück, auf welchem die Gemeinschaftsantennenanlage errichtet wird, die zu einer Gemeinschaftsantennenanlage gehörenden Einrichtungen, wie Verstärker, Kabel und Leitungen herzustellen und zu unterhalten, insbesondere alle erforderlichen Arbeiten an diesen Einrichtungen, z. B. zur Pflege, zur Beseitigung von Störungen oder Schäden, sowie zur Erneuerung oder Änderung der Einrichtung durchführen zu lassen.

Der Grundstückseigentümer hat zu dulden, daß das Grundstück von den Beauftragten der Siemens Aktiengesellschaft zu den vorgenannten Zwecken während der üblichen Geschäftsstunden und Testsendezeiten betreten wird. Der Grundstückseigentümer hat Änderungen oder sonstige Arbeiten an den vorgenannten Einrichtungen sowie alle Maßnahmen zu unterlassen, durch die der Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage beeinträchtigt, die Einrichtung beschädigt oder ihre Zugänglichkeit erschwert werden können.“

Bewertung

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit dient dem Versorgungsträger zur Versorgung der Wohnungen mit TV-Angeboten. Dies ist nach Einschätzung des Sachverständigen im Interesse der Eigentümer. Eine Wertminderung durch die Belastung wird nicht gesehen und nicht berücksichtigt.

Ein Entfall des Rechts im Rahmen der Zwangsversteigerung hat nach Einschätzung des Sachverständigen keinen Einfluss auf den Erhalt der Antennenanlage in der Gesamtanlage. Der Ersatzwert nach § 50, 51 ZVG wird daher mit Null Euro angesetzt.

Lfd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit - Abwasserleitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hochdahl Flur 28 Flurstücke 404, 405 und 407.

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 26.11.1976 hat das Recht folgenden Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer der berechtigten Grundstücke Flur 28 Flurstücke 404, 405 und 407 ist berechtigt, die anfallenden Abwässer von diesem Grundbesitz in die vorhandene Abwasserleitung des

dienenden Grundbesitzes Gemarkung Hochdahl Flur 28 Flurstück 403 unentgeltlich abzuleiten. Die Lage der Abwasserleitung ergibt sich aus der dieser Urkunde beigefügten Skizze.“

Bewertung

Die Dienstbarkeit sichert benachbarten Grundstücken die Ableitung ihres Schmutzwassers über das Bewertungsgrundstück. Dienstbarkeiten der vorliegenden Art sind bei größeren Wohnungsanlagen nicht unüblich und für die Bebauung zwingend. Eine wesentliche Beeinträchtigung / Wertminderung des Bewertungsobjekts wird nicht gesehen und nicht berücksichtigt.

Ein Entfall des Rechts im Rahmen der Zwangsversteigerung hat nach Einschätzung des Sachverständigen keinen Einfluss auf den Erhalt des Rechts in der Gesamtanlage. Der Ersatzwert nach § 50, 51 ZVG wird daher mit Null Euro angesetzt.

Lfd. Nr. 5 Grunddienstbarkeit - Wegerecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hochdahl Flur 28 Flurstück 405.

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 26.11.1976 hat das Recht folgenden Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes Flur 28 Flurstück 405 ist berechtigt, die auf dem belasteten Grundstück Flur 268 Flurstück 403 befindliche Ein- und Ausfahrt jederzeit unentgeltlich zum Gehen und Fahren zu benutzen und von Dritten benutzen zu lassen. Die Lage der Ein- und Ausfahrt ergibt sich aus der dieser Urkunde beigefügten Skizze.“

Bewertung

Die Dienstbarkeit sichert benachbarten Grundstücken die Nutzung einer Teilfläche des betroffenen Grundstücks als Zugang / Zufahrt zu der unter den Grundstücken gelegenen Tiefgarage. Dienstbarkeiten der vorliegenden Art sind bei größeren Wohnungsanlagen nicht unüblich und für die Bebauung zwingend. Eine wesentliche Beeinträchtigung / Wertminderung des Bewertungsobjekts wird nicht gesehen und nicht berücksichtigt.

Ein Entfall des Rechts im Rahmen der Zwangsversteigerung hat nach Einschätzung des Sachverständigen keinen Einfluss auf den Erhalt des Rechts in der Gesamtanlage. Der Ersatzwert nach § 50, 51 ZVG wird daher mit Null Euro angesetzt.

Lfd. Nr. 9 - Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral eingeschätzt.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Bauaufsicht, Schreiben vom 03.09.2025) sind zulasten des Grundstücks Schimmelbuschstr. 50, 52 in Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 403 keine Baulasten eingetragen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Untere Denkmalbehörde, E-Mail vom 18.08.2025) befindet sich auf dem Grundstück Schimmelbuschstr. 50, 52 in Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 403 kein in die Denkmalliste der Stadt Erkrath eingetragenes Denkmal. Es liegt auch nicht in einem Denkmalsbereich.

d) Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft (Stadt Erkrath, Fachbereich Wohnungswesen, Schreiben vom 18.08.2025) unterliegt das Objekt Schimmelbuschstr. 50, 52 in Erkrath, Gemarkung Hochdahl, Flur 28, Flurstück 403 keiner Wohnungsbindung.

e) Miet- und Pachtverhältnisse

Nach Auskunft der Nachbarin (Frau xxx) wird die Wohnung durch die Eigentümerin bewohnt. Miet- und / oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

f) Auskünfte der Verwaltung

WEG-Verwalter des Bewertungsobjekts ist die Fa. xxx.

Gemäß Auskunft der Verwaltung (Schreiben mit Anlagen vom 08.12.2025)

- beträgt das Hausgeld der Wohnung aktuell (Wirtschaftsjahr 2025) 377 € / Monat. Dieses erhöht sich auf 386 € / Monat (Wirtschaftsjahr 2026). Die Heizkosten sind hierin mit monatlich 31,13 € berücksichtigt (Höhe wg. Leerstand!);
- betrug die Instandhaltungsrücklage für das Haus zum 30.11.2025 insgesamt 1.248.895,70 €;
- bestehen Bauschäden, vorrangig im Bereich der Fassade;
- wird gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft seit 2004 eine Sonderumlage von jährlich 40.000 € für die Fassadensanierung erhoben; diese beträgt für die Wohnung gemäß Miteigentumsanteil jährlich 446,40 €;
- ist die Gemeinschaft - mit Ausnahme des gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahrens - weder aktiv noch passiv in Rechtstreitigkeiten involviert;
- bestehen aufgrund der Vermietung einer Hausmeisterwohnung monatliche Einnahmen in Höhe von (brutto) 830 €.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er vorstehend nur Auskünfte der Verwaltung wiedergibt. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen und die Beschlussammlung einzusehen. Ferner empfiehlt er bei weiteren Fragen ggf. die Hausverwaltung zu kontaktieren.

4.6 Gebäude und Außenanlagen**4.6.1 Konstruktion und Ausstattung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Nach § 1 Abs. 2 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Nach § 1 Abs. 5 WEG ist das gemeinschaftliche Eigentum definiert als das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das Gemeinschaftseigentum beinhaltet somit alle Gebäudeteile auf dem Grundstück, soweit sie nicht Sondereigentum sind.

Die vollständige Beschreibung des Gemeinschaftseigentums würde den Rahmen des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens sprengen. Dieses wird nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich und sinnvoll ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder Eindrücken während des Ortstermins.

Konstruktion

Fundamente:	Beton oder Stahlbeton (Ortbeton)
Wände:	KG: Beton oder Stahlbeton (Ortbeton) RG*: tragende Bauteile Beton oder Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile), nicht tragende Bauteile Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivplatten
Treppen:	Stahlbetonfertigteile
Dach:	Flachdach; Stahlbetonmassivplatten als Warmdachkonstruktion; Eindichtung mit bituminösen Dachbahnen
Fassade:	Vorgehängte hinterlüftete Betonfassade oder Eternitplatten

* Regelgeschosse

Ausstattung Treppenhaus

Boden:	Beton-Kunststein (Terrazzo)
Wand:	Kunstharz-Edelputz
Decke:	Verputzt, gestrichen
Türen:	Metallkonstruktion mit verglastem Seitenteil (mit integrierter Briefkastenanlage) und verglaster Eingangstür
Fenster:	Metallrahmen, einfach verglast
Treppe:	Massive Betontreppe mit Betonwerksteinbelag (Terrazzo), Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Aufzug:	Boden Naturstein; Wände Edelstahl, tlw. Spiegelflächen (Fabrikat nicht bekannt; Bj. vermutlich 1974)

Ausstattung Wohnung

Böden:	Korkplatten oder Fliesen
Wände:	Überwiegend Tapete oder Raufaser, gestrichen, Bäder raumhoch Fliesen
Decken:	Überwiegend verputzt, gestrichen, tlw. Holzpaneele gestrichen, Bäder mit abgehangenen Decken und integrierter Beleuchtung
Türen:	Wohnungstür: Stahlzarge mit Holztür, furniert Innentüren: Überwiegend Holzzargen und -türen, furniert, tlw. mit Lichtausschnitt, vereinzelt Glasschiebetür (zu Bad 2)
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, vereinzelt mit Kunststoffrollläden
Sanitärausstattung:	Bad 1: Eckdusche, Waschbecken und Hänge-WC Bad 2: Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC; zudem Nische für Waschmaschine und Trockner
Heizung:	Überwiegend Stahlblechradiatoren, Bäder mit Handtuchheizkörpern Schlafzimmer ohne (sichtbare) Heizung
Loggia:	Boden Beton; Betonbrüstung mit integriertem Blumenkasten

Hinweis

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig möbliert. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese geräumt und besenrein übergeben wird.

Technische Ausstattung

Heizung / Warmwasser:	Fernwärme
Energieausweis:	Gemäß Energieausweis vom 13.07.2019 (Aussteller Energieberatung Hildebrand, Wuppertal) weist das Gebäude Schimmelbuschstr. 50 auf Grundlage des Energieverbrauchs folgende Kennwerte auf: Primärenergieverbrauch: 56,3 kWh/(m ² a) Endenergieverbrauch: 51,2 kWh/(m ² a)
Elektroinstallation:	Augenscheinlich baujahrstypisch; im Flur Gegensprechanlage
Kellerabteil:	Abtrennung der Kellerabteile mit Holzspalieren, Zugang über Holzspaliertür; Boden Beton, gestrichen / beschichtet, Wände Beton, gestrichen; Decke Beton mit Styroporplatten beklebt

Aufteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 89 m² große 3-Zimmer-Wohnung (Wohnen, Eltern- und Kinderzimmer, Küche, Diele mit Abstellraum und 2 Bädern). Ferner eine vom Wohnraum erreichbare Loggia (mit Blickrichtung zu den rückseitigen Gartenflächen).

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die Aufteilung der Wohnung marktgerecht. Belichtung und Belüftung sind durchschnittlich (Bäder ohne natürliche Belichtung / Belüftung).

4.6.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

“Die Restnutzungsdauer ist als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“⁵ Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer Mehrfamilienhausanlage mit drei Gebäuden / Eingängen. Nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV besitzen Mehrfamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahmeschein) ca. 1976 fertiggestellt. Unter Ansatz einer (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag ca. 49 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt somit noch ca. 31 Jahre.

Informationen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer z. B. wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen oder eine Verkürzung derselben, z. B. durch Bauschäden führen könnten, liegen dem Sachverständigen nicht vor (siehe aber nachfolgende Ziff. 4.6.3).

5 § 6 Zf. 6 ImmoWertV

4.6.3 Bauschäden und Baumängel

Das Gebäude (Schimmelbuschstr. 50) machte anlässlich der Ortsbesichtigung äußerlich einen altersgerechten Eindruck.

a) Gemeinschaftseigentum

Optisch wurden jedoch folgende Bauschäden an der Fassade festgestellt:

- die vorgehängten Betonfertigteile weisen tlw. Betonschäden (Risse, Abplatzungen) auf;
- die vorgehängten Eternitplatten weisen vereinzelt Risse auf.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (Schreiben vom 08.12.2025) wird seit Anfang 2004 für die Sanierung der Fassade eine Sonderumlage von jährlich 40.000 € erhoben. Gemäß Auskunft der Verwaltung beträgt die derzeitige Rücklage der Gemeinschaft 1.248.896 €.

Nach mündlicher Auskunft des Hausmeisters (der in der Anlage wohnt) wurde die Sanierung der Fassade bereits mehrfach in den Eigentümerversammlungen besprochen und lagen hierzu tlw. auch Kostenschätzungen vor. Nach seiner Aussage ist die Rücklage jedoch für die Sanierung der Fassade nicht ausreichend. (In der dem Sachverständigen nur unvollständig vorliegenden Beschlusssammlung werden die Sanierungskosten mit differierenden Angaben ausgewiesen.)

Nach ergänzender Auskunft des Hausmeisters wurde die Fassade vor ca. 2 Jahren auf die aktuelle Gefahrenlage untersucht. Nach seiner Auskunft wurde eine solche nicht festgestellt.

Da eine (zukünftige) Fassadensanierung neben den Kosten durch eine fiktive Verlängerung der Restnutzungsdauer zu einer Steigerung des Werts des Gebäudes führt, wird keine zusätzliche Wertminderung berücksichtigt.

Im Übrigen liegen dem Sachverständigen keine Informationen zu Bauschäden im Gemeinschaftseigentum, z. B. zum einer evtl. Sanierung des Dachs vor.

Eine Untersuchung des Gebäudes auf weitere Bauschäden hat durch den Sachverständigen jedoch auch nicht stattgefunden.

b) Sondereigentum

Die Wohnung selbst (Sondereigentum) hat zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen insgesamt gut unterhaltenen Eindruck aufgewiesen. Lediglich im Bad 2 wurden im abgehängten Deckenbereich (augenscheinlich abgetrocknete) Wasserflecken festgestellt. Nach Auskunft des Verwalters stammen diese von einem Wasserschaden in der darüberliegenden Wohnung. Der Schaden wurde mit Ausnahme eher geringfügiger Malerarbeiten im Deckenbereich behoben.

Der Sachverständige weist abschließend nochmals darauf hin, dass das vorliegende Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Aufgrund des Alters des Gebäudes und der Bauweise ist nicht auszuschließen, dass weitere Bauschäden, z. B. am Wasser- oder Abwassersystem oder dem elektrischen Leitungssystem bestehen. Er übernimmt insofern keine Haftung für in diesem Gutachten evtl. nicht aufgeführten Bauschäden.

4.7 Wohnfläche

Dem Sachverständigen liegt die Wohnflächenberechnung zum Bauantrag vor.⁶ Diese weist eine Wohnfläche von 91,19 m² aus. Nach überschlägiger Prüfung der Pläne ist die Berechnung zutreffend.

Hinweis

Bei der Flächenberechnung wurde die Loggia mit 50 % der Grundfläche angesetzt. Der Ansatz wurde entsprechend der Wohnflächenverordnung (WFLV) auf 25 % reduziert. Die Wohnfläche ergibt sich abschließend wie folgt:

Wohnfläche gem. Anlage:	91,19 m ²
Abschlag wg. reduziertem Ansatz der Loggia:	<u>- 1,86 m²</u>
Angesetzte Wohnfläche:	<u>89,33 m²</u>

6 Siehe Anlage 6.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5.1 Grundlagen

5.1.1 Wertermittlungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

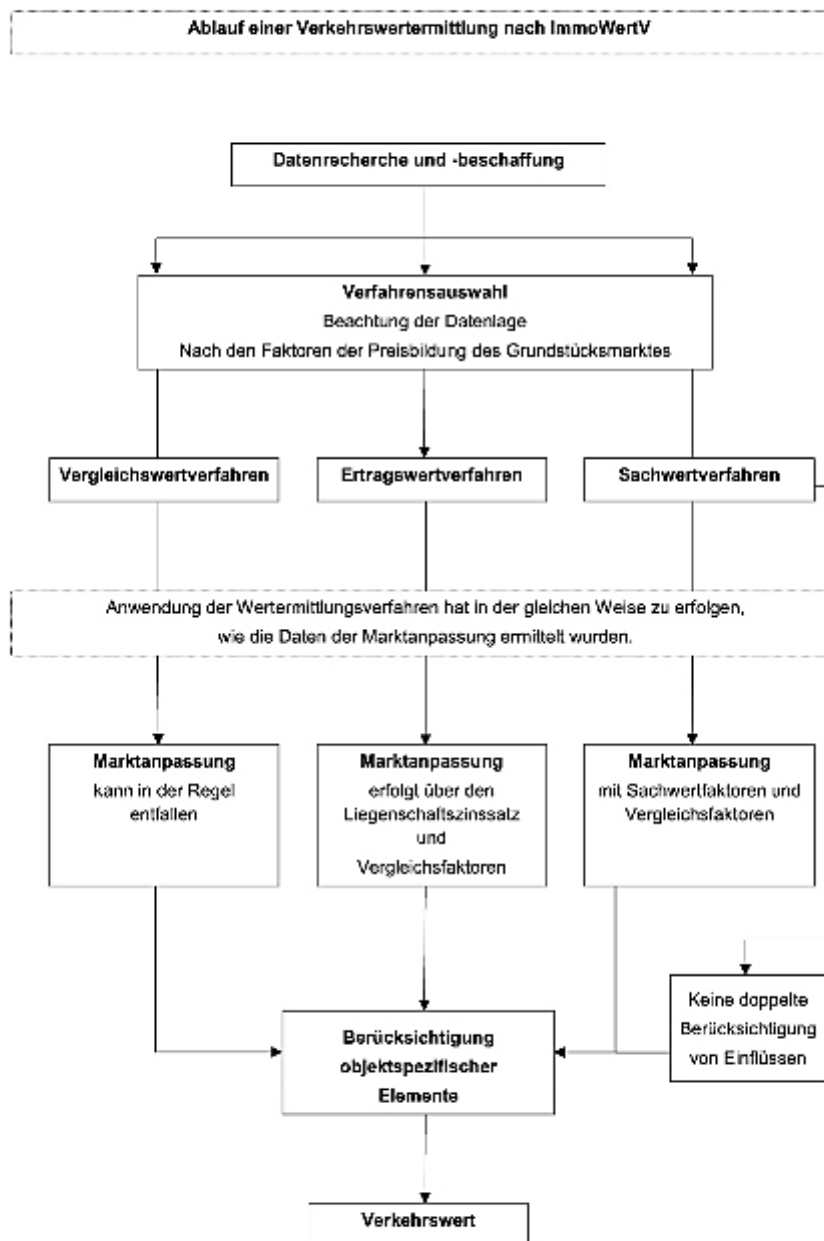
Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



5.1.2 Auswahl des Verfahrens

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unvermietete Eigentumswohnung. In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei unvermieteten Eigentumswohnungen

- a) bei (geplanter) Eigennutzung üblicherweise unter der Betrachtung von Vergleichspreisen
- b) bei Vermietungsabsicht üblicherweise unter Ansatz der Erträge bzw. unter Renditeaspekten

Hinreichend vergleichbare Kaufpreise liegen nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss nicht vor. Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert daher nachfolgend auf Grundlage

des Ertragswertverfahrens

als wertbestimmendes Verfahren.

Zur Verifizierung des ermittelten Ertragswerts betrachtet der Sachverständige parallel noch verschiedene Vergleichswerte.

Die Bestimmung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwert

a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

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

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:⁷

Stichtag	Art der Nutzung	Geschosszahl	Beitragszustand	BRW
01.01.2025	Wohnbaufläche	IV - VI	Erschließungs- / Kanalbeitragsfrei	490 € / m ²

b) Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Solche bestehen nach seiner Einschätzung nicht.

Der Grundstückswert sowie der Bodenwertanteil der Wohnung ergeben sich wie folgt:

Flurstück	Basiswert (BRW)	Anpassungen	Angepasster BRW	Fläche	Grundstückswert
403	490 € / m ²	100 %	490 € / m ²	7.005 m ²	3.432.450 €

Objekt	Grundstückswert	Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil
Wohnung	3.432.450 €	1.116 / 100.000	rd. 38.306 €

Der Bodenwertanteil entspricht bei einer Wohnfläche von 89,33 m² einem Kaufpreis von rd. 429 € / m².

⁷ Siehe Anlage 3.

5.3 Ertragswert**5.3.1 Ermittlungsgrundlagen****a) Rohertrag**

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag unvermietet.

Nach § 31 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete werden die nachfolgenden Quellen herangezogen:

1. Mietrichtwert-Tabelle

Die Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Stand: 15. Nov. 2023) weist für Wohnungen

- der Baujahresklasse 1977 - 1985

Hinweis: Die nächsthöhere Baujahresklasse wird von dem Sachverständigen aufgrund des Baujahrs Ende 1976 angesetzt.

- in normaler / mittlerer Wohnlage

eine ortsübliche Miete zwischen 6,77 und 8,27 € / m² Wfl. aus. Der Mittelwert liegt bei 7,52 € / m² Wfl.

Zu- / oder Abschläge gemäß der Mietrichtwert-Tabelle sind augenscheinlich nicht zu berücksichtigen.

2. FUB IGES Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

Der Informationsanbieter FUB IGES weist zum Bewertungsstichtag 01.01.2025 für Wohnungen mit nachfolgenden Merkmalen

Größe: rd. 89 m² (groß)

Baujahr: 1976

Wohnlage: mittel

Ausstattung: mittel

eine nachhaltig erzielbare Miete von 6,96 € / m² Wfl. aus.

3. Immobilienscout24

Der Informationsanbieter on-geo GmbH weist auf Grundlage einer Auswertung des Angebots auf der Internetplattform Immobilienscout24 (Zeitraum April 2023 - Sept. 2025) nachfolgende Mieten aus:

Umkreis	Größe	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall
200 m	60 - 90 m ²	9	9,35 € / m ²	7,51 - 11,27 € / m ²
500 m		68	9,82 € / m ²	5,27 - 12,82 € / m ²

Bei den von on-geo ausgewiesenen Mieten ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsmieten bei Neuvermietungen handelt. Zudem sind diverse Objekteigenschaften wie z. B. Größe, Alter und Ausstattung der herangezogenen Vergleichsobjekte nicht bekannt.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Kreis Mettmann sowie unter Berücksichtigung
a) der Lage (mittel),

b) der Ausstattungsqualität der Wohnung (gut),

wird die marktübliche Miete auf rd. 8,00 € / m² geschätzt.

Der angesetzte Rohertrag der Wohnung liegt bei einer Wohnfläche von 89,33 m² somit bei:

monatlich: rd. 715 €

jährlich: 8.580 €

b) Bewirtschaftungskosten (BWK)

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und seiner Gebäude laufend erforderlich sind. Nach § 32 ImmoWertV sind dies folgende Kosten:

Verwaltungskosten sind Kosten, die der Verwaltung des Grundstücks, der Aufsicht sowie der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit des Eigentümers und der Geschäftsführung dienen.

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen.

Mietausfallwagnisse sind Kosten, die das Risiko von Ertragsminderungen durch z. B. Miet- und Pacht rückstände, für vorübergehenden Leerstand sowie der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung oder Räumung berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen.

Kostenart	Ansatz	BWK
Verwaltungskosten:	Wohnung: Pauschal	429 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen	---
Instandhaltungskosten:	Wohnung: rd. 89 m ² x 14,00 € / m ²	1.246 €
Mietausfallwagnis:	Wohnung: Pauschal 2 % vom RoE (8.580 €)	<u>172 €</u>
Summe:	Entspricht ca. 19,4 % des Rohertrags	<u>1.847 €</u>

c) Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) "Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden." Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage bekannter Kauffälle ermittelt und setzt die nachhaltigen Erträge mit dem erzielten Kaufpreis in Verbindung. Er bildet insoweit einen Vergleichsfaktor und stellt somit die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Die Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt und von den Sachverständigen ggf. bezüglich des konkreten Bewertungsobjekts angepasst.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 wird für selbstgenutztes (unvermietetes) Wohnungseigentum ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,2 % ausgewiesen. Die Standardabweichung beträgt 1,0.

Ergänzend werden folgende Informationen aufgeführt:

Ø Miete:	8,70 € / m ² Wfl.	(+ / - 1,10 € / m ²)
Ø Wohnfläche:	78 m ²	(+ / - 22 m ²)
Ø Mod. Restnutzungsdauer:	37 Jahre	(+ / - 11 Jahre)
Ø Bewirtschaftungskosten:	21 %	(+ / - 4 %)

In () Standardabweichung

Die wertrelevanten Daten der Grundgesamtheit weichen nicht von denen des Bewertungsobjekts ab.
Unter Berücksichtigung der Merkmale

Makrolage:	Die Stadt Erkrath hat im Kreis Mettmann eine (noch) durchschnittliche Lagequalität
Mikrolage:	Die Lage ist zentrale Lage, das Umfeld ist aber überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt; die Wohnung befindet sich zudem in einer größeren Wohnanlage mit ca. 100 Wohneinheiten
Objektart:	Der Gebäudestandard ist einfach bis mittel; die Ausstattung der Wohnung ist gut

wird der Liegenschaftszinssatz (leicht) erhöht mit 2,5 % angesetzt.

5.3.2 Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts

Die vorläufigen Ertragswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich wie folgt:

Rohertrag:	Vgl. Zf. 5.3.1 a)	8.580 €
Bewirtschaftungskosten:	Vgl. Zf. 5.3.1 b)	- 1.847 €
Bodenwertverzinsung:	38.306 € x 2,5 %	- 958 €
Reinertrag der baulichen Anlage:		5.775 €
Rentenbarwertfaktor:	RND 31 Jahre; Liegenschaftszinssatz 2,5 %	<u>21,4</u>
Gebäudeertragswert:		123.585 €
Bodenwertanteil:		<u>38.306 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		<u>161.891 €</u>

Der vorläufige Ertragswert entspricht bei 89,33 m² Wfl. einem Kaufpreis von rd. 1.812 € / m² Wfl.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis / Rohertrag) liegt gerundet bei dem ca. 18.87-fachen.

5.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Solche bestehen nicht.

Der Ertragswert der Bewertungsobjekte ergibt sich abschließend wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert:	161.891 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	<u>Entfallen</u>
Abschließender Ertragswert:	<u>161.891 €</u>

5.4 Vergleichswerte

Zur Verifizierung des Ertragswerts hat der Sachverständige noch verschiedene Vergleichswerte eingeholt. Diese werden nachfolgend dargestellt und mit dem ermittelten Ertragswert abgeglichen.

a) Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2025 wurde

1. für gebrauchte Eigentumswohnungen in Erkrath folgendes Preisniveau ermittelt:

- Baujahrsklasse 1975 - 1994
- Wohnfläche > 80 m²

Mittlerer Kaufpreis: 2.510 €/m²

Spanne von Min. 1.460 € bis Max. 3.790 €/m² Wfl.

2. Im Rahmen der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für selbstgenutztes Wohnungseigentum wurde von dem Gutachterausschuss ein mittlerer Kaufpreis von 2.354 €/m² Wfl. ausgewiesen. (Die Standardabweichung beträgt 605 €/m²)

b) Auskunft aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt NRW

Über das geoportal BORIS.NRW wurde eine Immobilienpreisschätzung eingeholt. Dieser lagen folgende Basisdaten zugrunde:

Lage: Erkrath, Zone im Bereich des Bewertungsobjekts
Baujahr: 1976
Wohnfläche 89 m²
Ausstattung: Gehoben

Unter Berücksichtigung der Basisdaten wurde ein Immobilienpreis von 2.570 €/m² ausgewiesen.

c) Auskunft Immobilienscout24

Der Informationsanbieter on-geo GmbH weist auf Grundlage einer Auswertung des Angebots auf der Internetplattform Immobilienscout24 (Zeitraum April 2023 - Sept. 2025) nachfolgende Kaufpreise für Wohnungen aus:

Umkreis	Größe	Angebote	Ø Kaufpreis	Streuungsintervall
200 m	60 - 90 m ²	8	2.039 €/m ²	1.839 - 2.293 €/m ²
500 m		35	2.634 €/m ²	1.929 - 3.587 €/m ²

Bei den von on-geo ausgewiesenen Kaufpreisen ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotspreise handelt. Zudem sind diverse Objekteigenschaften wie z. B. Größe, Alter und Ausstattung der herangezogenen Vergleichsobjekte nicht bekannt.

Zusammenfassung

Die herangezogenen Vergleichspreise sind mit dem Bewertungsobjekt abzugleichen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt der ermittelte Ertragswert aufgrund der Mikrolage (Stadtteil Hochdahl und unmittelbares Umfeld) sowie der Objektart „mehrgeschossige Wohnanlage“ unterhalb der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Durchschnittspreise in Erkrath. Aus den gleichen Gründen liegt der ermittelte Ertragswert auch unterhalb des über das geoportal ausgewiesenen Vergleichswerts, der eine größere Zone umfasst.

6 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unvermietete Eigentumswohnung. Solche werden zur Einkommenserzielung, unter Renditeaspekten oder zum Zweck der Eigennutzung unter Heranziehung von Vergleichspreisen erworben.

Der Sachverständige hat zur Bewertung des Bewertungsobjekts das Ertragswertverfahren gewählt und zur Prüfung des Ergebnisses noch verschiedene Vergleichspreise betrachtet. Die herangezogenen Vergleichspreise stützen den Ertragswert, vermutlich aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, nur eingeschränkt.

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

162.000 €

(in Worten: - einhundertzweiundsechzigtausend Euro -)

Der Ersatzwert nach §§ 50, 51 ZVG der in Abt. II eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wurde jeweils mit 0 € ermittelt

7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Erkrath, den 16.12.2025

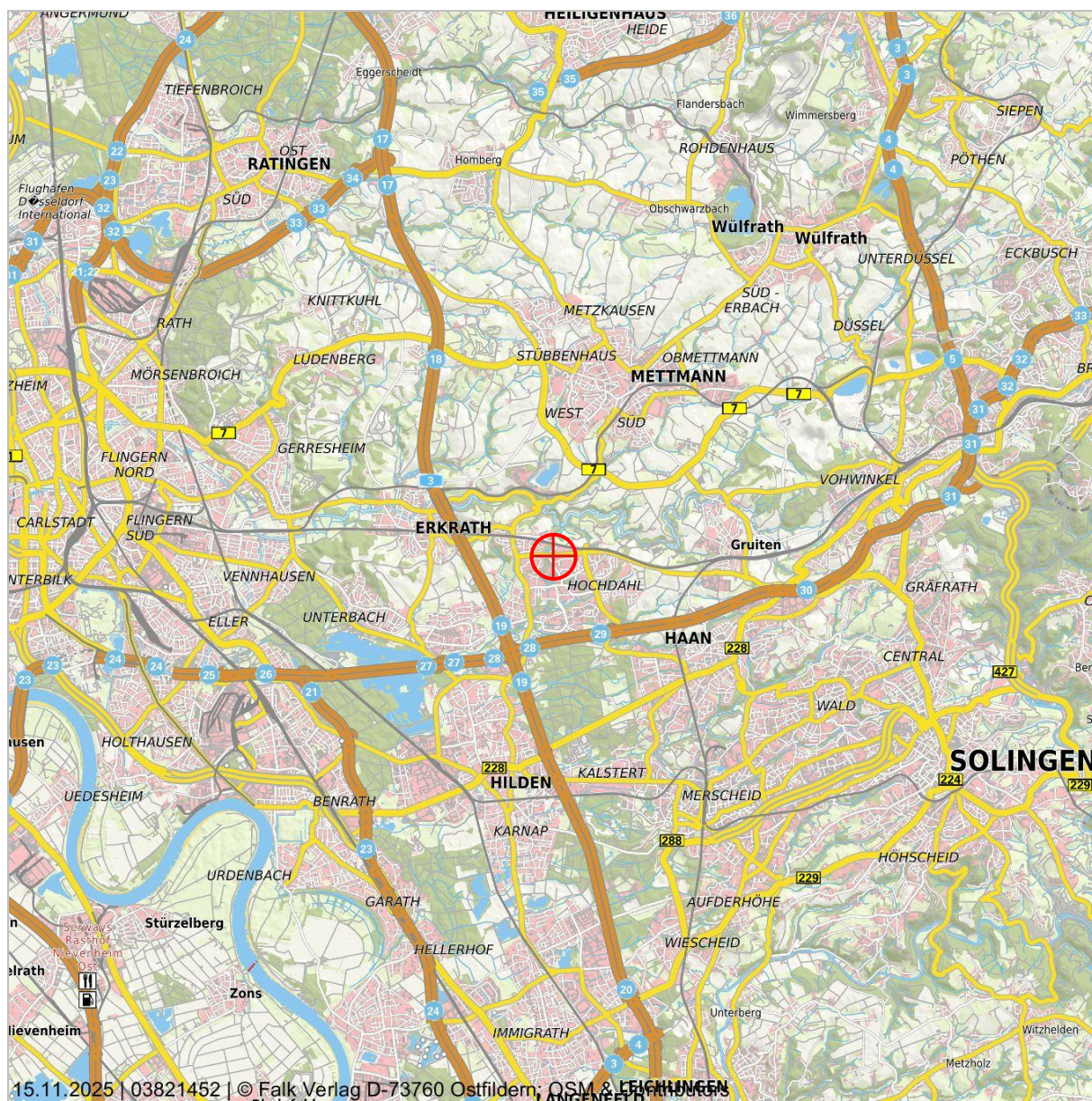
[An dieser Stelle befindet sich im Original-Gutachten Stempel und Unterschrift des Sachverständigen.](#)

8 Anlagen

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

Anlage 1 Lagepläne

Übersichtskarte



Datenquelle: Übersichtskarte Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 1 Lagepläne

Regionalkarte



Datenquelle: Regionalkarte, Falk 2020, Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

[In der Internetversion nicht enthalten.](#)

Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

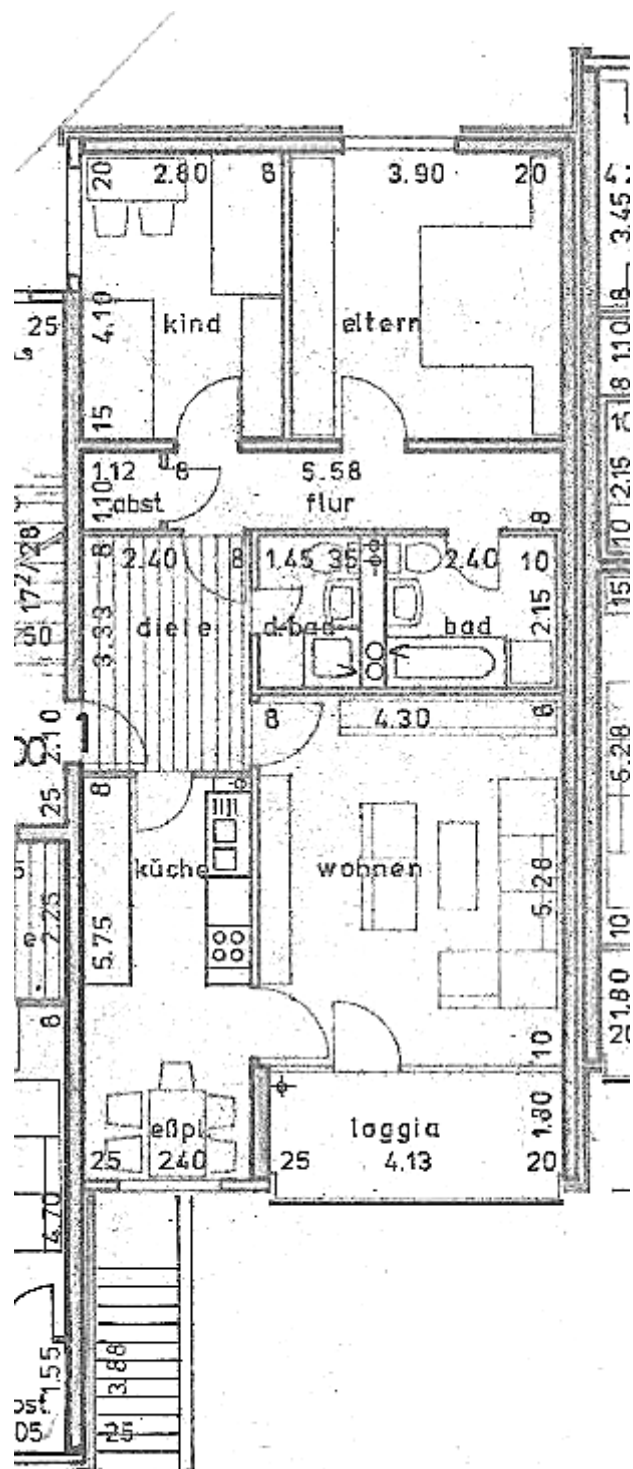
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkrath
Postleitzahl	40699
Gemarkungsname	Hochdahl
Bodenrichtwertnummer	6052
Bodenrichtwert	490 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2020-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV-VI
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	480 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4 Objektpläne

Grundriss Wohnung



Anlage 4 Objektpläne

Lageplan Kellergeschoss (gemäß Teilungserklärung)



Anlage 5 Wohnflächenberechnung

Berechnung zum Bauantrag

Bauvorhaben: Hochdahl, Am Falkenberg
 Bauherr: Solo-Bau GmbH, Forz, Bochumer Str. 6

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 293

=====

unter Berücksichtigung der 2. BerechnungsVO - Fassung 72 - (Anrechnung
 der Grundfläche der Loggien zur Hälfte)

Grundlagen: Entwurfszeichnungen M 1:100 Blatt-Nr. 192/2 + 3/2.02 - 2.04
 vom 26.10.73

Alle Wände werden in Fertigstellen errichtet und gespachtelt.
 Putz wird nicht in Abzug gebracht.

BLOCK 1, HAUS 2

=====

1. Geschoss

=====

Wohnung 1

Wohnen:	4,30 x 5,28	=	22,70 m ²
Eltern:	3,90 x 4,10	=	15,99 "
Kind:	2,80 x 4,10	=	11,48 "
Küche m. Eßpl.:	2,40 x 5,75 - 0,25 x 0,55	=	13,66 "
Diele:	2,40 x 3,33	=	7,99 "
Flur:	5,58 x 1,10	=	6,14 "
Bad:	2,40 x 2,15	=	5,16 "
Duschbad:	1,95 x 2,15	=	3,12 "
Abstell.:	1,12 x 1,10	=	1,23 "
Loggia:	4,13 x 1,80 x 0,5	=	3,77 "

91,19 m²

Anlage 6 Objektfotos

Außenansichten Gebäude Schimmelbuschstr. 50

Eingangsseite (1)



Eingangsseite (2)



Anlage 6 Objektfotos

Außenansichten Gebäude Schimmelbuschstr. 50

Gartenansicht (1)



Gartenansicht (2)



Anlage 6 Objektfotos

Blick in die hinteren Gartenflächen

Gartenblick (1)



Gartenblick (2)



Anlage 6 Objektfotos

Innenfotos

Wohnzimmer



Loggia



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad 1



Bad 2



Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Vorgehängte Betonfassade (1)



Vorgehängte Betonfassade (2)



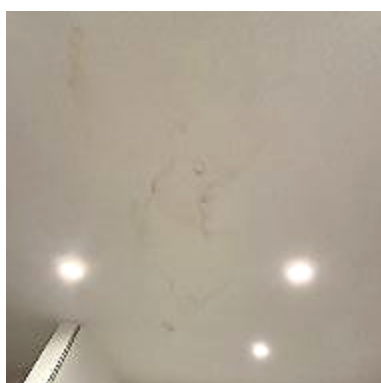
Vorgehängte Tresaplatten (1)



Vorgehängte Tresaplatten (2)



(Behobener) Wasserschaden im Bad, Decke



(Behobener) Wasserschaden im Bad, Boden

