



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 21 K 4/25

Datum: 20.02.2026

Gutachten über den Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der **Eigentumswohnung Nr. 2** im Erdge-
schoss nebst Kellerraum
im Kellergeschoss

Heerstraße 6
in 40721 Hilden
Flur 50
Flurstücknummer 977

Grundbuchblatt 27746 Wohnung

Zum
Wertermittlungstichtag
04.02.2026
wurde
der Verkehrswert

mit

450.000 €

in Worten
vierhundertfünzigtausend Euro

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 22
Gutachtenseiten und 14 Anlagenseiten.
Es wurden insgesamt 4 Ausfertigungen
erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten.....	12
4.3 Wohnfläche	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	12
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	12
7. Sachwertermittlung.....	13
7.2 Berechnung des Sachwertes	13
8. Ertragswertermittlung.....	13
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	13
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 2	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.).
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 07.10.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 4/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb des Mehrfamilienhauses Heerstraße 6 in 40721 Hilden der - 1.832/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss. Der Wohnung wurde der Kellerraum mit der Nr. 5 zugeordnet.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	1. Besichtigung: 13.01.2026 (wurde verlegt) 2. Besichtigung: 20.01.2026 (wurde verlegt) 3. Besichtigung: 04.02.2026
Teilnehmer	Die Besichtigung am 04.02.2026 führte ich mit einem Vertreter für den Eigentümer und dem Zwangsverwalter durch.
Anmerkungen zum Termin	Die Wohnung konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag liegen zusammen.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug gemäß Ausdruck vom 17.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht
- Teilungspläne (Grundriss)
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Planungsrecht.
Telefonat mit der Zwangsverwaltung.
Unterlagenbeschaffung bei der Hausverwaltung.

Vertragliche Bindungen

Gemäß Auskunft der Zwangsverwaltung wird die Wohnung vermietet.

Wohnungsbindung

Gemäß einer mir vorliegenden schriftlichen Bescheinigung der Stadt Hilden vom 27.10.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 485.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.

Die ehemalige Industriestadt Hilden ist eine Mittelstadt mit beachtlichem Gewerbe und einer Einwohnerzahl von ca. 56.000 auf rund 26 km²; sie liegt im Kreis Mettmann und grenzt direkt südöstlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie besitzt im innerstädtischen Bereich eine Fußgängerzone, die auch über die Stadtgrenzen hinaus Kaufkraft anzieht.

	Darüber hinaus bestehen gut an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossene Gewerbegebiete, die auch von der Nähe zur Landeshauptstadt profitieren.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Stadtzentrum, an der Heerstraße und der Ellerstraße in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum.
Infrastruktur	Hilden, als Mittelzentrum, bietet gute Infrastrukturmerkmale. Gute Kfz-Anbindung über städtische Straßen; Autobahnauffahrten zur A 46, A 3 und A 59 grenzen an oder liegen im Stadtgebiet und sind gut zu erreichen. Darüber hinaus gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus-Linien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung und vor dem Bewertungsobjekt. Die S-Bahn ist ebenfalls gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum, in der Mittelstraße, einer beliebten Fußgängerzone zur Verfügung. An Naherholungs- bzw. Freizeitgestaltungsgelegenheiten bieten sich die Ohligser Heide und der Stadtwald sowie die für die Freizeitgestaltung erschlossenen Seen an.
Unmittelbare Nachbarschaft	Zwei- bis viergeschossige Bebauung überwiegend mit Wohnnutzung, in der Ellerstraße auch Ladenlokale. Neben dem Grundstück gelegen eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und Rasenfläche, Fußweg und Sitzmöglichkeiten.
Immissionen	Es liegen Belastungen aus den befahrenen Straßen mit der Kreuzung vor dem Bewertungsobjekt vor.
Lagequalität	Mittlere, durch Verkehr belastete Wohnlage.
2.2 Gestalt und Form	
Topographie	Ebenes Gelände.
Grundstückszuschnitt	Form: fast regelmäßiger kompakter Zuschnitt.

Orientierung/Belichtung

Das Mehrfamilienhaus wurde einseitig angebaut. Die Wohnung selbst orientiert sich nach drei Seiten. Es besteht die Möglichkeit der Querlüftung.

Eingang: Süd-Westen

Terrasse: nach allen Seiten

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart

Heerstraße:

Ortsstraße

Ellerstraße:

Ortsdurchgangsstraße

Straßenausbau

Heerstraße:

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Pflaster, markierte und angelegte Parkflächen (Längsparkbuchten) sowie Baumbestand.

Ellerstraße:

Erschließt die Tiefgarage. In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten, markierte Parkflächen (nicht am Objekt).

In der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ein schlicht befestigter Fuß- und Radweg.

Erschließung

Bodenverhältnisse

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine übliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

F-Plan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

B-Plan	Es besteht der Bebauungsplan 78 B vom 15.10.1986. Es ist eine allgemeine Wohnbebauung in offener zweigeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig. Im hinteren Grundstücksteil der B-Plan mit der 5. Änderung vom 31.01.1995 ohne Auswirkung für das Grundstück.
Baugenehmigung	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten	Der Hauszugang befestigt in Betonpflaster, angelegt Fahrradständer sowie ein Müllstandplatz mit Fertigteilmüllbox mit feuerverzinkten Türen. In diesem Bereich eine Teileinfriedung durch einen lackierten Stahlmattenzaun an Stahlpfosten. Die Einfriedung einer Wohnungsterrasse zum Hauszugang über grüne Hecke, einer Stahlgittermattentür und einer verputzten und weiß gestrichenen Mauerwerkswand mit Betonabdecksteinen. Rechtsseitig gelegen die Tiefgaragenzufahrt über die Ellerstraße. Die Rampe ist in Betonverbundpflaster befestigt; die Stützwände sind weiß gestrichen, die Abdecksteine in Beton mit Edelstahlhandlauf. Der Spielplatz auf dem Grundstück wird über einen in Betonpflaster befestigten Weg, abgehend vom zentralen Treppenhaus mit Eingangsbereich, erschlossen. Angelegt ein Sandkasten und ein Spielgerät. Die Einfriedung zu den angrenzenden Sondernutzungsrechten in lackierten Stabmattenzaun an Stahlpfosten. Die verbleibenden Gartenflächen sind als Sondernutzungsrecht den Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Diese Flä-
---------------------	--

chen bestehen überwiegend aus Rasenflächen und Terrassenflächen.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, Telemedien und elektrischen Strom.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Teilunterkellertes Wohnhaus mit Tiefgarage in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdächern und einer Teilfläche mit ausgebautem Satteldach und Staffelgeschoss.

Baujahr

Die Baugenehmigung vom 10.12.2012 mit Nachtrag vom 24.04.2014.

Die Rohbauabnahme vom 20.11.2013.

In der Akte eine abschließende Fertigstellung für die Wohnung Nr. 4 vom 22.04.2014 und die Endabnahme vom 20.03.2015.

Bewertungsbaujahr

Damit erhalte ich als Bewertungsbaujahr **2014** (erste Fertigstellung).

Abgeschlossenheit

Vom 11.12.2012 und Nachtragsbescheinigung vom 22.01.2013.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir vor Ort beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Gemeinschaftseigentum:

Konstruktion

Massivbauweise mit konstruktiv ausgeführten Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken.

Dach

Im Bereich des Anbaus zum Nachbarhaus ein Satteldach mit Betonpfanneneindeckung und Dachflächenfenster; die Rinnen und Fallrohre in Zink.

Ein Großteil der Dachflächen ausgeführt als Flachdächer mit einer Dachbahnabdichtung; die Attika mit Blechabdeckung die Fallrohre in Zink.

Fassade	Wärmedämmputzfassade in zwei Farben gehalten; der Sockel abgesetzt durch einen Buntsteinputz.
Fenster	Dreifachverglaste Kunststofffenster mit ebensolchen Rollläden. Fenster-Tür-Elemente und Fenstertüren zu den Terrassen.
Hauseingang	Zugang befestigt in Betonpflaster. Das Eingangstürelement in einbrennlackiertem Alu mit Dreifachverglasung und seitlich feststehendem Seitenelement; hier integriert die Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, an der Außenwand montiert eine Videoanlage. Die Eingangstür mit Oberschließer. Der Eingangsbereich hat einen Natursteinboden (Granit) mit eingelassenem Fußabstreifer. Zur Gartenseite eine weitere verglaste Tür.
Treppe/Treppenhaus	Betontreppenhaus, die Tritt- und Setzstufen in Naturstein. Das Geländer ist in gestrichenem Stahl mit Edelstahlhandlauf. Die Decken gespachtelt und weiß gestrichen; die Wände haben einen Streichputz.
Aufzug	Der Aufzug fährt in den Keller. In Kunststoff beschichtete Tür, der Boden in PVC, die Innenkabine mit farbiger Kunststoffbeschichtung sowie einer Teilverspiegelung mit Edelstahlhaltedgriff und Deckenbeleuchtung; das Tableau in hell hinterdrucktem Glas.
Wohnungseingangstüren	Glatte weiße Holztürblätter mit Spion in gestrichener Stahlzarge.
Heizungsanlage	Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Solarunterstützung.
Keller	Erschlossen über das allgemeine Treppenhaus und den Aufzug. Die Wände und die Decken sind geweißt, die Böden in gestrichenem Estrich. Die Türen zu den Fluren in Stahl und ebensolchen Zargen und mit Oberschließern.

Die Mieterkeller sind zum Teil in Mauerwerk und Blechprofilen abgeschlagen. Die Böden in gestrichenem Estrich; die Wände und die Betondecke sind geweißt.

Die Waschküche mit gestrichenem Estrichboden mit Bodenablauf; die Wände und die Betondecke sind geweißt. Für jede Wohnung angelegt ein Maschinenstandplatz, darüber hinaus eingebaut ein Ausgussbecken mit Übertischgerät und eine Hebeanlage.

Die Schleuse zur Tiefgarage mit Stahltüren und Oberschließern. Schlichte Kellerfenster in feuerverzinktem Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung zum Heizungskeller oder in Kunststoff mit Verglasung.

Gemeinschaftsanlagen

Den Bewohnern stehen gemäß Plan ein Wasch- und Trockenraum sowie eine Fahrradabstellfläche zur Verfügung.

Sondereigentum:

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss

Wohnungseingangstür

Glattes weißes Türblatt mit Spion in gestrichener Stahlzarge.

Innentüren

Glatte Holzdekortürblätter in ebensolchen Zargen.

Fußböden

Großformatige Steinzeugfliesen.

Innenansichten

Die Wände in einem Reibputz (weiß), die Decken gespachtelt und weiß gestrichen. Im Wohn- und Esszimmer an der Decke abgesetzt in einem farbigen Kanal (Verkastung) Einbauleuchten.

Fenster

Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden, zur Loggia und Terrasse Fenster-Tür-Elemente sowie ein Zugang zum Garten über eine Fenstertür.

Sanitäre Ausstattung

Badezimmer:

Ausgeführt mit Wanne, abgemauerter Dusche mit Glastür, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Doppelwaschbecken mit Unterschrank und Seitenschränken. Die Wände ca. 1,60 m hoch, in der Dusche raumhoch und der Boden in Fliesen; natürliche Belichtung und Belüftung über dreifachverglastes Fenster mit Isolierverglasung.

Innenliegende Toilette:

Ausgeführt mit wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände halbhoch und der Boden in Fliesen; mechanische Lüftungseinrichtung.

Elektroinstallation

Unterputzanlage, Gegensprechanlage mit Videofunktion im Flur, elektrisch betriebene Rollläden.

Heizung

Gaszentralheizung, in der Wohnung eine Fußbodenheizung mit Thermostaten.

Warmwasser

Zentral über die Heizungsanlage.

Loggia und Terrasse

Zugang über Fenster-Tür-Elemente in Dreifachverglasung.

Auf der Loggia und Terrasse wurden Holzfliesen ausgelegt. Die Flächen ohne Überdachung sind sehr rutschig.

Die Loggia mit Außenleuchte, Steckdose und Wasseranschluss.

Wohnungskeller

Der Keller hat zum Flur eine Mauerwerkswand mit einer Tür in Blechprofilen. Der Boden in gestrichenem Estrich, die Wände und die Decke sind geweißt; eine Wand zum Nachbarkeller ebenfalls in Blechprofilen abgeschlagen.

Der Wohnungskeller befindet sich an der im Aufteilungsplan eingezeichneten Stelle.

3.4 Zustand**Hinweis**

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand**Gemeinschaftseigentum:**

Schäden und Mängel, die über die übliche Instandhaltung hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Die Hausverwaltung teilte mir mit, dass die Instandhaltungsrücklage ausreichend ist. Derzeit ist keine Sonderumlage geplant.

Sondereigentum Wohnung Nr. 2:

Befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Schäden und Mängel, die über die übliche Instandhaltung hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Grundrissliche Lösung	Eine den heutigen Wohnverhältnissen gerecht werdende Dreizimmerwohnung mit zentraler Diele sowie einer Loggia mit angegliederter Terrasse und Gartenanteil im Sondernutzungsrecht.
Belichtung	Befriedigend bis gut.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine rund 104 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Terrasse, gelegen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Das Ganze in dem Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität, auf einem überwiegend regelmäßig, kompakt geschnittenen Grundstück, in mittlerer zentraler Wohnlage von Hilden bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten**4.3 Wohnfläche**

Wohnfläche insgesamt rund **104 m²**

4.4 Brutto-Grundfläche

Wohnung Nr. 2 rund **174 m²**

6. Ermittlung des Bodenwertes**6.3 Ermittlung des Bodenwertes****Wohnung Nr. 2**

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil x Anpassung = Bodenwert

847 m² x 680 €/m² x 1.832 : 10.000 x 0,95 = rund **100.200 €**

Das entspricht bei 104 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 963 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert:	249.200 €
Zeitwert der Außenanlagen	3.000 €
Bodenwert:	+ 100.200 €
Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	352.400 €
Marktanpassung	440.500 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche SN 2 siehe Ziffer 2.5	+ 10.000 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>450.500 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag = rund	16.100 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- 2.230 €
Reinertrag somit jährlich	13.870 €
Gebäudeertragswert	340.200 €
Bodenwert	+ 100.200 €
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	440.400 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche SN 2 siehe Ziffer 2.5	+ 10.000 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>450.400 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 2

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Eigentumswohnungen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung, je nach Größe und Lage auch als Anlageobjekt. Für das Bewertungsobjekt treffen beide Überlegungen zu, weswegen der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 450.500 €, gewichtet zu 1/3, und dem Ertragswert von 450.400 €, gewichtet zu 2/3, abgeleitet wird.

Damit erhalte ich als gewichteten Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Sicherheit der Daten in den einzelnen Wertermittlungsverfahren: $(450.500 \text{ €} \times 1 + 450.400 \text{ €} \times 2) : 3 = 450.433 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund

450.000 €

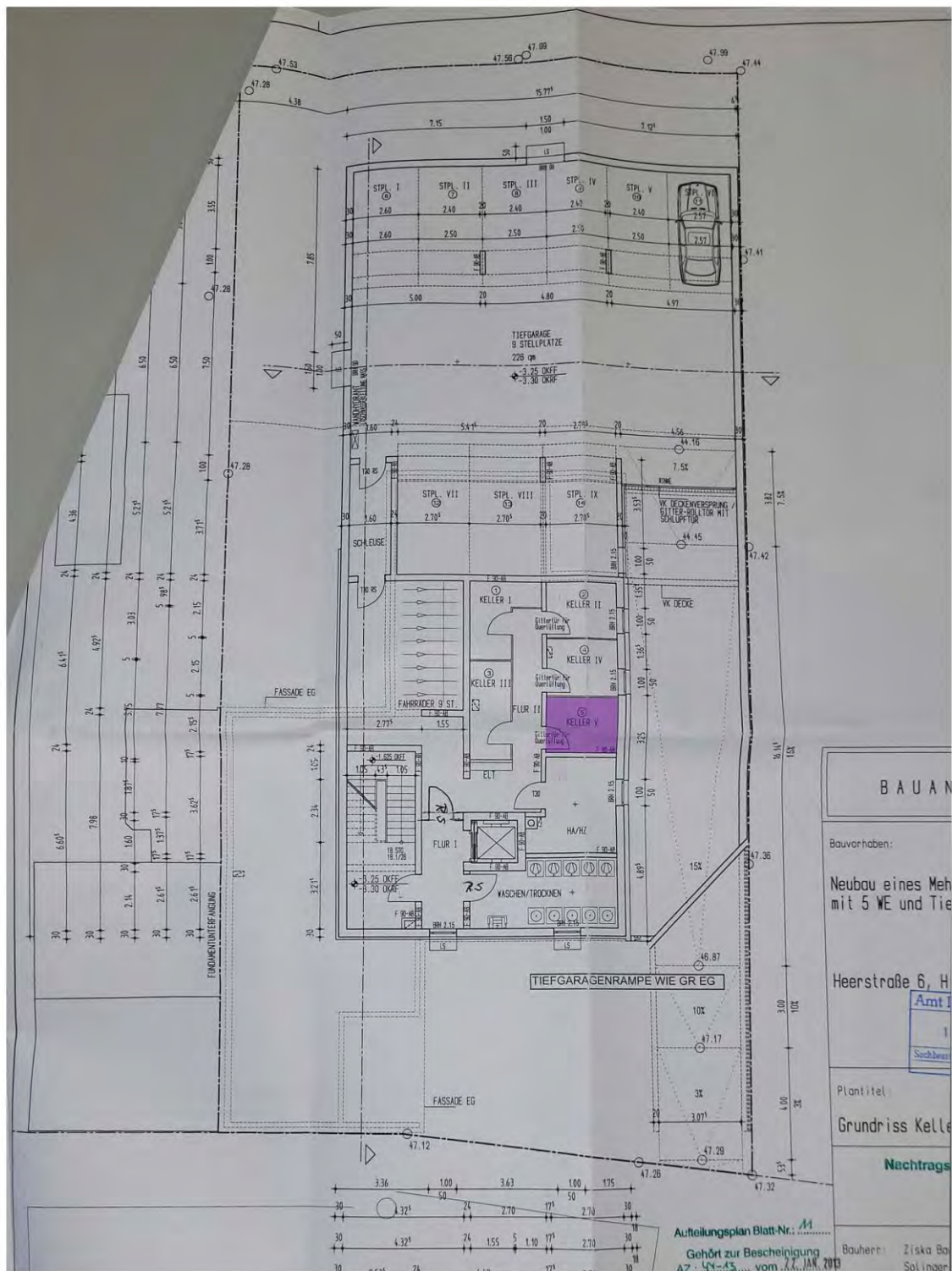
(vierhundertfünfzigtausend Euro)

Das entspricht bei 104 m² Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 4.327 €/m² – ein Wert, den ich unter Berücksichtigung mir bekannter Vergleichswerte als marktgerecht erachte.

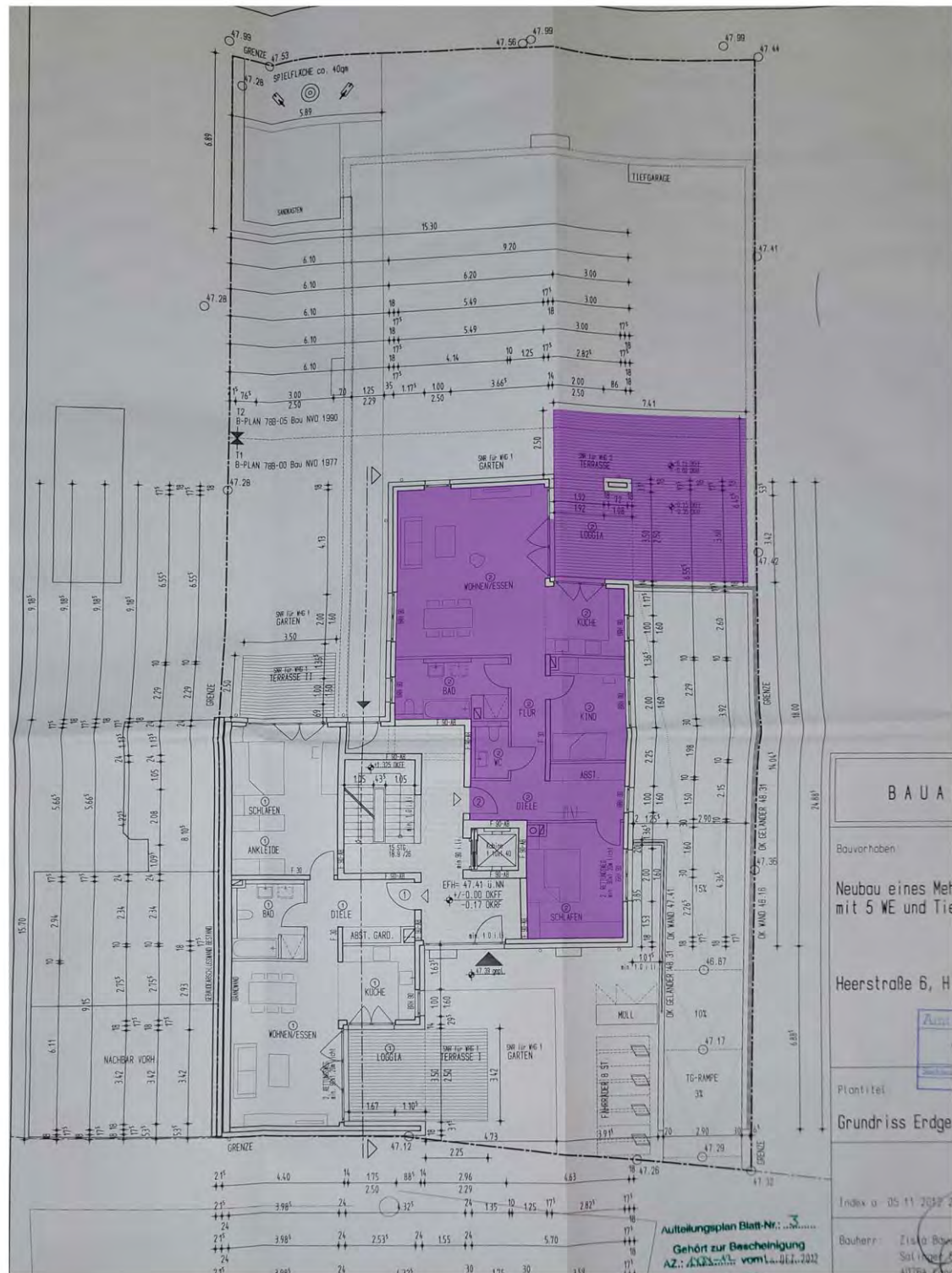
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten und Auskünfte bei der Hausverwaltung wurden eingeholt.

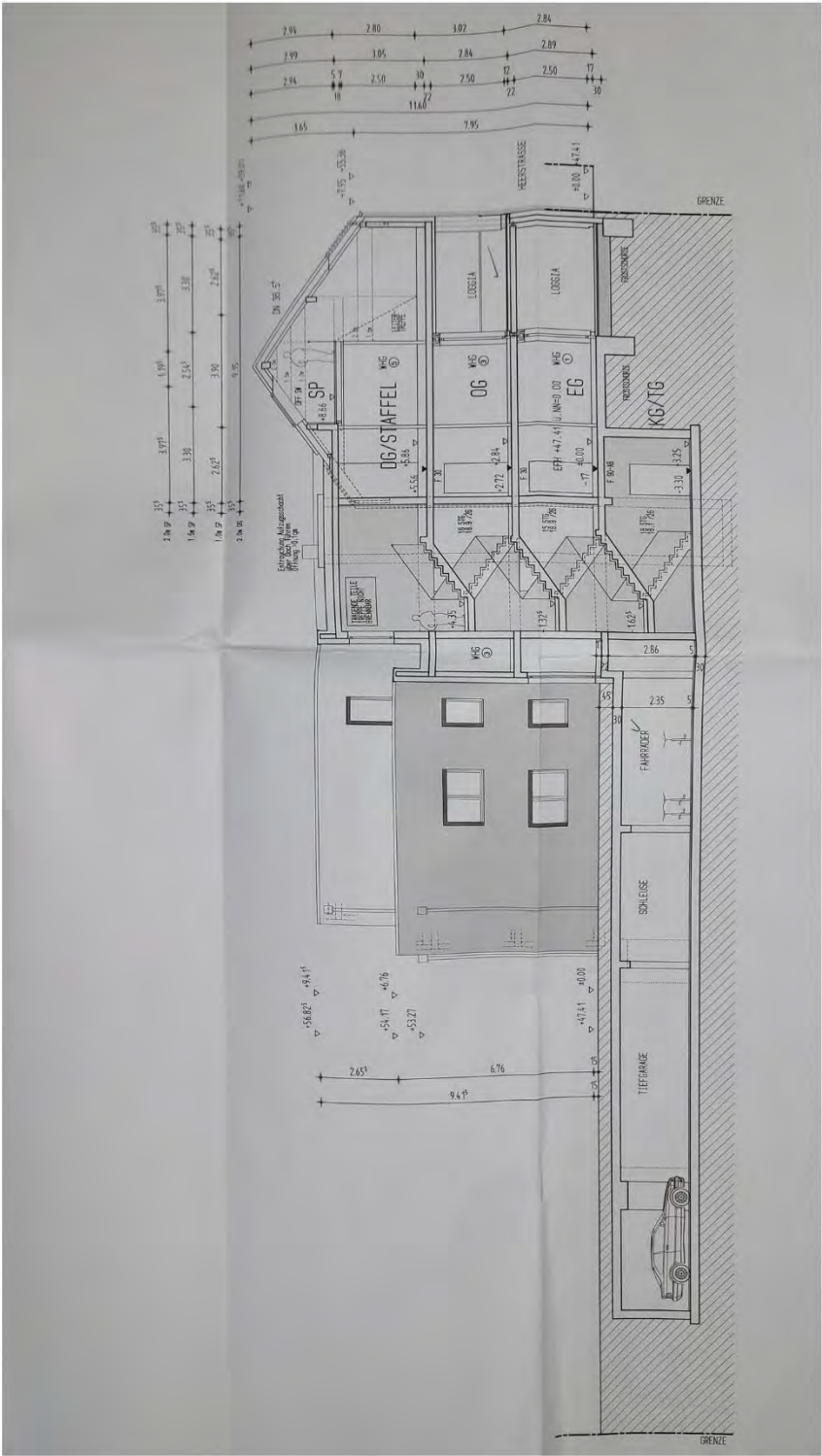
Langenfeld, den 20. Februar 2026



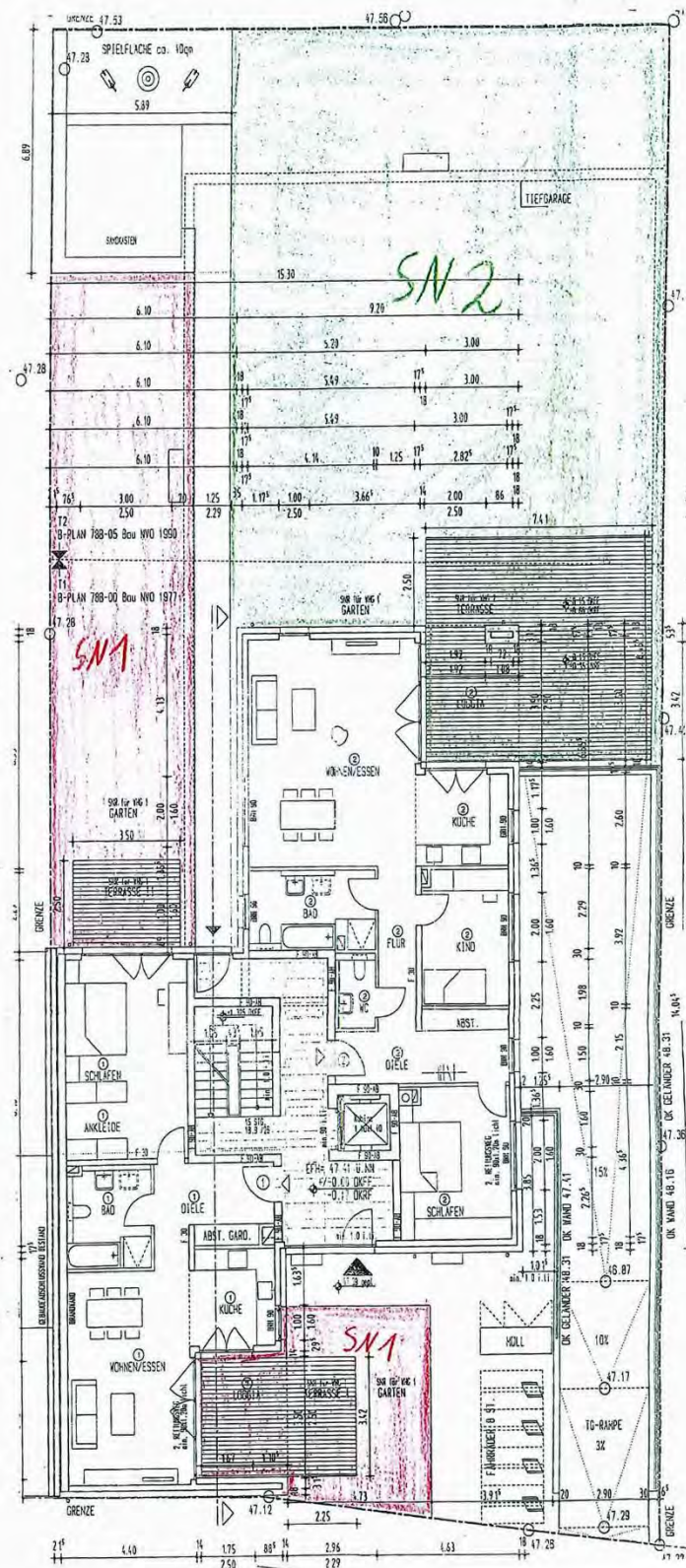
GRUNDRISS KELLERGECHOSS UND TIEFGARAGE (ohne Maßstab)



GRUNDRISS ERDGESCHOSS WE 2 (ohne Maßstab)



SCHNITT (ohne Maßstab)



SONDERNUTZUNGSRECHTE (ohne Maßstab)



Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingang



Kellergeschoss

Kellertreppe



links Aufzug



rechts

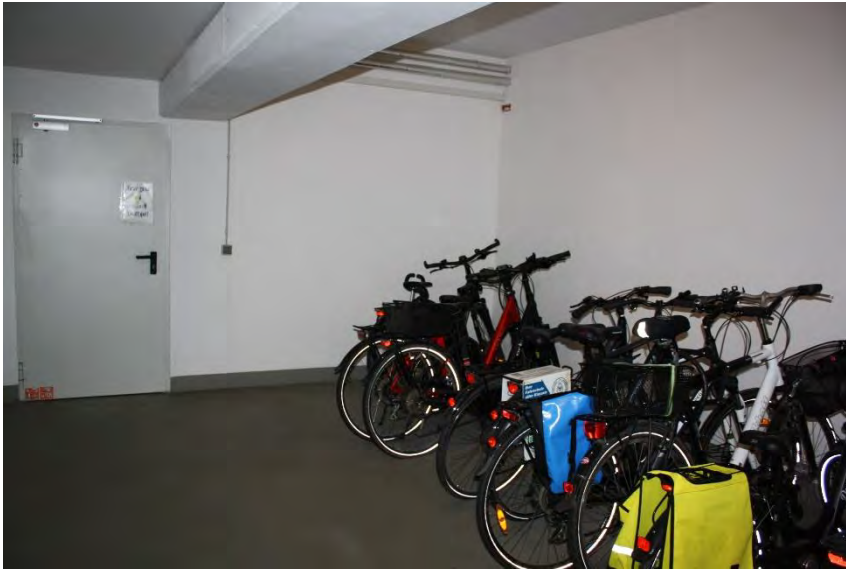
Waschen / Trocknen



links Heizung



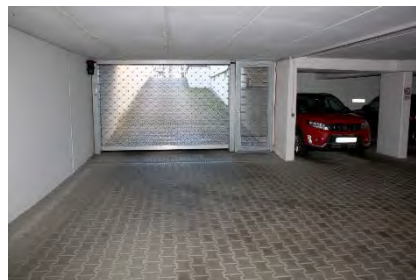
rechts Wohnungskeller



Fahrräder



links Schleuse



rechts Tiefgarage



Ausfahrt



seitlicher Zugang zum
Gartenbereich / Spielplatz



Garten
Sondernutzungsrecht



Gartenansicht
Sondernutzungsrecht