

Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Velbert Az: 14 K 23/25

Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier mit Ausnahme von Außenfotos keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Es wurden keine lizenzpflichtige Unterlagen verwertet. Persönlichkeitsrechte wurden nicht verletzt. Die Haftung für eventuelle Verletzungen von Urheber- und Persönlichkeitsrechten wird übernommen.



Bewertungsobjekt: Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 3, Flurstück 642
Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen
Bonsfelder Straße 35
42555 Velbert

Wertermittlungstichtag: 15.04.2026

Verkehrswert: 414.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürckämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Übersicht der Daten und Ergebnisse des Wertgutachten Az.: 014 K 23/25 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 3, Flurstück 642, Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen
	Anschrift	Bonsfelder Straße 35 42555 Velbert
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Oberbonsfeld, Blatt 152, Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 3, Flurstück 6427, Größe 798 m²
Belastungen	Baulast, Abstandsfläche zugunsten des Bewertungsobjekts	
Nutzung	ungenutzt	
Bebauung	ein unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Mansardendach sowie Garagen	
Baujahr	um 1912	
Zustand	Die Gebäude konnten nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden, es wurde kein Zugang gewährt Das Objekt befindet sich in einem desolaten, dauerhaft unbewohnbaren bzw. nicht mehr nutzbaren Zustand. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Begutachtung bestehen aus sachverständiger Sicht erhebliche Zweifel an der wirtschaftlichen Vertretbarkeit einer Instandsetzung, da die hierfür voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen nach überschlägiger Einschätzung im Wesentlichen den Kosten einer Neuerrichtung erreichen würden. Das Gebäude wird daher lediglich mit der verwertbaren baulichen Restsubstanz in Ansatz gebracht. Werterheblich ist demnach ausschließlich die, nach äußerem Befund, noch nutzbare Rohbausubstanz einschließlich der weiterhin verwendbaren Garage.	
Lage allgemein	umliegend Gewerbe- Misch- und Wohnbebauung	
Verkehrswert	414.000,00 € Stichtag 15.04.2026	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	-4-
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	-4-
3	Allgemeine Angaben	-5-
4	Gegenstand der Wertermittlung	-7-
4.1	Grundbuchangaben	-7-
4.2	Vorhandene Bebauung	-8-
5	Lagebeschreibung	-9-
5.1	Makrolage	-9-
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	-10-
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	-11-
7	Zustandsmerkmal	-12-
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	-12-
8	Annahmen und Vorbehalte	-12-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	-13-
10	Baubeschreibung	-14-
10.1	Gebäudebeschreibung Büro- und Wohnhaus	-14-
10.2	Gebäudebeschreibung Garagen	-15-
11	Außenanlagen	-16-
12	Altlasten	-16-
13	Alterswertminderung	-17-
14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	-17-
14.1	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	-17-
14.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-18-
14.3	Sicherheitsabschlag	-18-
15	Allgemeine Bewertung	-19-
16	Berechnung des Bodenwertes	-20-
17	Sachwertverfahren	-21-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	-21-
17.2	Eingangsgrößen	-21-
17.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	-22-
17.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	-22-
17.5	Berechnung des Sachwerte	-23-
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-23-

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos (4 Seiten)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
Anlage 5	Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
Anlage 6	Altlastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
Anlage 7	Baulastauskunft (4 Seiten) (hier nicht beigelegt)
Anlage 8	Kopie der Grundrisse (8 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 46 Seiten, davon 25 Seiten Text und 21 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Kopie Grundbuchauszug
- Kopien der Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Velbert Zwangsversteigerung Nedderstraße 40 42549 Velbert
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Bonsfelder Str. 35 42555 Velbert
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 3, Flurstück 642 bebaut mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Garagenhof
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag	15.04.2026
Ortsbesichtigung	1. Ortstermin 24.02.2026 Teilnehmer: der Sachverständige Der Eigentümer erschien nicht zum vereinbarten Ortstermin. Nach einer angemessenen Wartezeit von 30 Minuten wurde der Termin beendet. 2. Ortstermin 15.04.2026 Teilnehmer: der Sachverständige Trotz vorheriger Ankündigung erschien der Eigentümer erneut nicht zum vereinbarten Ortstermin. Ein Zugang zum Bewertungsobjekt war daher nicht möglich. Das Gutachten wurde infolgedessen auftragsgemäß gemäß dem äußeren Anschein sowie auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen erstellt. Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte nicht durchgeführt werden. Die wertrelevanten Eigenschaften des Objekts wurden, soweit zugänglich beziehungsweise erkennbar, im Gutachten berücksichtigt und dokumentiert.

Grundlagen der Gutachtererstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	soweit ersichtlich Leerstand
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	nicht bekannt
Energieausweis	nicht bekannt

Besonderheiten	Das Objekt befindet sich in einem desolaten, dauerhaft unbewohnbaren bzw. nicht mehr nutzbaren Zustand. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Begutachtung bestehen aus sachverständiger Sicht erhebliche Zweifel an der wirtschaftlichen Vertretbarkeit einer Instandsetzung, da die hierfür voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen nach überschlägiger Einschätzung im Wesentlichen den Kosten einer Neuerrichtung erreichen würden. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung gemäß ImmoWertV ist das Objekt daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung wirtschaftlich entweder als Abbruchobjekt einzuordnen oder lediglich mit der noch verwertbaren baulichen Restsubstanz anzusetzen. Ein gesonderter Ansatz von Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturrückständen erfolgt hierbei nicht, da die vorhandene Gebäudesubstanz nach dem festgestellten Gesamtzustand überwiegend als wirtschaftlich verbraucht anzusehen ist. Werterheblich ist demnach ausschließlich die, nach äußerem Befund, noch nutzbare Rohbaubsubstanz einschließlich der weiterhin verwendbaren Garage. Der nachfolgenden Bewertung wird daher ausschließlich der Wert der nach gegenwärtigem Erkenntnisstand noch verwertbaren baulichen Restsubstanz zugrunde gelegt. Hinweis: Die vorstehenden Feststellungen beruhen ausschließlich auf dem im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Zustand sowie den zum Bewertungszeitpunkt vorliegenden Informationen. Eine zerstörungsfreie technische Detailuntersuchung der Bausubstanz war nicht Gegenstand des Gutachtens.
-----------------------	---

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Oberbonsfeld
Blatt		151

Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Oberbonsfeld	3	642	798 m ²
		Gebäude- und Freifläche, Bonsfelder Str. 35			
Belastungen					
Abt. II	13	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung

Das Gebäude wurde gemäß Aktenlage vermutlich um das Jahr 1912 errichtet. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, da ein Zugang zum Objekt nicht möglich war. Die nachfolgenden Feststellungen beruhen daher ausschließlich auf der äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortstermine.



Das Objekt befindet sich, nach dem äußeren Erscheinungsbild, überwiegend noch im ursprünglichen Baujahreszustand. Der Zugang erfolgt straßenseitig über den ehemals gewerblich genutzten Bereich (Ladenlokal) sowie giebelseitig und hofseitig. Die im Hofbereich gelegenen Garagen werden über eine giebelseitig angeordnete Zufahrt erschlossen.

Das Gebäude ist mit einem Mansarddach mit feststehenden Dachgiebeln ausgestattet. Die Dacheindeckung befindet sich in einem stark maroden Zustand. Teilweise sind bereits erhebliche Schäden an der Dachkonstruktion sowie Einsturz- bzw. Durchbrucherscheinungen erkennbar.

Die straßenseitig gelegenen Balkonanlagen weisen erhebliche Korrosionsschäden auf. An der Fassade sind großflächige Putzablösungen vorhanden. Fensteröffnungen wurden teilweise lediglich provisorisch mit Holzlatten verschlossen. Insgesamt sind erhebliche bauliche Schäden und ein umfassender Unterhaltungsstau festzustellen.

Im Hofbereich befinden sich mehrere in den Hang eingebaute Garagen, die den äußerem Eindruck nach, überwiegend noch gebrauchsfähig erscheinen.

Unter Berücksichtigung des festgestellten baulichen Zustands sowie des erheblichen Unterhaltungs- und Modernisierungsrückstaus ist eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung des Gebäudes nicht mehr gegeben. Das Objekt ist nach dem Ergebnis der äußeren Begutachtung als wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz einzustufen. Im Rahmen der Wertermittlung gemäß den Grundsätzen der ImmoWertV kann daher lediglich die noch verwertbare bauliche Restsubstanz berücksichtigt werden.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	Der Kreis liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km² und hat ca. 477.000 Einwohner. Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf. Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.
Stadt	Velbert (große Kreisstadt)
Einwohnerzahl	rd. 81.000
zur Stadt	Velbert ist eine große kreisangehörige Stadt im Kreis Mettmann, die rund 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf, 18 km südlich von Essen und 12 km nordwestlich von Wuppertal auf der linken Ruhrseite gelegen ist. Die Stadt ist damit das direkte Bindeglied zum Ruhrgebiet und zum Bergischen Land. Sie hat rund 81.000 Einwohner und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 74,9 km ² .

	Die Stadt gliedert sich in die drei administrativen Stadtbezirke Velbert-Mitte, Neviges und Langenberg. Historisch gibt es zahlreiche weitere Stadtteile. Birth liegt im Westen der Stadt, grenzt an die Nachbarstadt Heiligenhaus und reicht nach Osten hin bis zum Grüngürtel der Autobahn 44. Im Norden schließt sich der Stadtbezirk Losenburg an; im Süden der Stadtbezirk Am Berg. Dieser Stadtbezirk befindet sich auf einer Höhe von etwa 150 bis 250 Meter über NN und ist mit einer Einwohnerzahl von zur Zeit etwa 6.300 auf einer Fläche von ca. einem Quadratkilometer relativ dicht bevölkert. Dementsprechend besteht die Bebauung weitgehend aus Hoch- und Mehrfamilienhäusern. Im Nordwesten Births schließt sich jedoch die "Grüne Insel" an, die aus einer Schrebergartenanlage, einigen Bauernhöfen sowie Wiesen und Feldern besteht. Velbert ist die Stadt der Schlösser und Beschläge, Markenzeichen wie BKS, CES und Wilka finden sich an fast jedem Schlüsselbund. In der Stadt existiert ein komplettes Angebot aller Schulformen. Um eine notwendige Verknüpfung zwischen Bildung und Arbeitswelt herzustellen, existiert in Velbert das Kooperationsnetz Schule-Wirtschaft, in das die weiterführenden Schulen eingebunden sind. Die medizinische Versorgung wird über Krankenhäuser sowie niedergelassene Ärzte abgesichert Die Stadt ist im Schienenpersonenverkehr durch die S 9 (Haltern am See - Bottrop - Essen - Velbert/Langenberg - Wuppertal) erschlossen, die gerade für Berufspendler sehr attraktiv ist. Es existieren des Weiteren Busverbindungen, die Velbert mit den umliegenden Städten verbinden. Weitere Verkehrsanbindungen bestehen über die A 44; das Ostende der A 44 geht von der Anschlussstelle Langenberg nahtlos in die B 227 nach Essen-Kupferdreh bis zur Ruhrallee autobahnähnlich ausgebaut über. Vom Dreieck Velbert-Nord gelangt man über die A 535 in Richtung Wuppertal zur A 46.
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Stadtbezirk Lage	nordöstlich Langenberg Mitte Langenberg Oberbonsfeld
nähere Umgebung	überwiegend Mischbebauung entlang der Straße	

Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 44, AS 39) ca. 6,3 km Bushaltestelle ab ca. 0,1 km S-Bahn Richtung Essen 1,4 km Flughafen Düsseldorf ca. 42 km
Parkplätze	- am Fahrbahnrand diverse Stellplätze - auf dem Grundstück Garagen
Immissionen	- Durchgangsstraße, Immissionen sind zu erwarten
Schulen	- alle Schulformen im Stadtgebiet
Infrastruktur	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - Einkaufsstrukturen z.T. in Langenberg - Einkaufsstrukturen, Ärzte, Polizei, Gericht, Finanzamt usw. im Zentrum - Krankenhaus im Stadtgebiet
Insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als mittlere Wohnlage, im Sinne des Mietspiegels, eingestuft werden.

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (interaktive Bauleitplanung) folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbauflächen

	Anmerkung zu Aussagen der Behörden Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt wird das Grundstück von der Erschließungsanlage Bonsfelder Straße erschlossen. Die Straße gilt als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Künftige Abgaben gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW sind derzeit nicht abzuschätzen.
Grundstückszuschnitt	regelmäßig geschnittenes, nach Nord-West diagonal verlaufendes Grundstück
Topographie	Hang nach Nord-West

7 Zustandsmerkmal

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die GFZ-Berechnung wurde vernachlässigt, da der Bodenrichtwert nicht an eine bauliche Ausnutzung gekoppelt ist.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen der Wertermittlung beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben, da für die Erstellung des Gutachtens nur eingeschränkte Unterlagen und Informationen zur Verfügung standen. Eine vollständige Einsichtnahme war nicht möglich, da der Zugang nicht möglich war. Die Feststellungen des Sachverständigen beruhen insoweit auf der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften.

Das Bewertungsobjekt ist, soweit ersichtlich, bauordnungsrechtlich nicht abschließend geprüft, genehmigt. Eine rechtliche Überprüfung der Genehmigungslage war nicht Gegenstand des Gutachtens.

Bodenmechanische Untersuchungen, Baugrunduntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserverhältnissen sowie Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten wurden nicht durchgeführt. Das Vorliegen normaler Baugrund- und

Gründungsverhältnisse sowie die Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen wurden, soweit keine gegenteiligen Erkenntnisse vorlagen, unterstellt.

Ein verformungsgerechtes Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Maße und Flächen wurden vorhandenen Planunterlagen entnommen, teilweise überschlägig ergänzt und gerundet. Eine vollständige Überprüfung war nur eingeschränkt möglich. Für weitergehende oder exakt vermessungstechnische Berechnungen wäre ein gesondertes Aufmaß durch ein qualifiziertes Fachbüro erforderlich. Dieses war nicht Bestandteil des Gutachtenauftrags.

Soweit Räume, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen nicht zugänglich oder nicht einsehbar waren, wurde hinsichtlich Bauausführung, Ausstattung, Unterhaltung und baulichem Zustand ein durchschnittlicher, dem Gesamteindruck entsprechender Zustand unterstellt. Dies gilt insbesondere für nicht zugängliche Bereiche.

Für die Richtigkeit der von Behörden, Ämtern, sonstigen öffentlichen Stellen oder Dritten erteilten Auskünfte und bereitgestellten Unterlagen, insbesondere zu Baurecht, Erschließungszustand, Erschließungskosten, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Leitungsrechten, Mietverhältnissen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Belastungen, wird keine Haftung übernommen. Diese Angaben wurden der Wertermittlung ohne eigene rechtliche Prüfung zugrunde gelegt.

Dieses Gutachten stellt keine bautechnische, statische, schadstofftechnische, vermessungstechnische oder juristische Begutachtung dar. Es ersetzt insbesondere keine behördlichen Genehmigungen, baurechtlichen Prüfungen oder rechtlichen Beratungen.

Aus den im Gutachten enthaltenen Annahmen, Unterstellungen sowie den eingeschränkten Prüfungs- und Erkenntnismöglichkeiten können keine Ansprüche gegen den Sachverständigen hergeleitet werden, sofern diesem nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

Die Angaben zur öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts wurden, soweit nicht anders angegeben, überwiegend fernmündlich eingeholt. Vor vermögensrelevanten Entscheidungen oder Dispositionen wird empfohlen, sämtliche wesentlichen Angaben durch aktuelle schriftliche Auskünfte und Nachweise der zuständigen Stellen überprüfen zu lassen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.

Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von gewerblich und gemischt genutzten Objekten eignet sich das Vergleichswertverfahren nur bedingt, da Vergleiche kaum zur Verfügung stehen. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren bietet sich in der Regel für die Verkehrswertermittlung von Gewerbe und Mischimmobilien an. Die Wertigkeit des gesamten Objektes kann durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Im vorliegenden Fall wurde das Verfahren vernachlässigt, da derzeit nicht absehbar ist wann und in welchen Umfang Erträge fließen können. Auch die Höhe der notwendigen Investitionen können nicht eingeschätzt werden, da hierzu erst neue Baupläne erstellt werden müssen und die Genehmigung vorliegen muss.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist aktuell das einzig logische Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert im vorliegenden Fall am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird. Insofern wird der Sachwert ermittelt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung Büro- und Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus   Vorderansicht Rückseite
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich ab 1912

Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss Dachgeschoss (Mansardgeschoss)
Keller	ja
Kellerdecke	vermutlich massiv
Dachform	Mansarddach mit stehenden Dachgiebeln
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung, Bitumenschindeln (marode)
Außenwände	massiv
Fassade	Putz
Decken	vermutlich Holzbalken
Fenster	EG zur Straße sonst: alte Aluminium-Schaufenster, Einfachglas ältere Kunststofffenster, alte Holzfenster
Türen	giebelseitig Laden alte Holztür Aluminiumtür mit Glasausfachung
Wärme- und Schallschutz	fehlt
Hausanschlüsse	vermutlich Strom, Wasser
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile	Balkone (marode)

10.2 Gebäudebeschreibung Garagen

Art des Gebäudes	Reihengaragen   Ansicht vom Hof Ansicht andere Seite
Konstruktionsart	massiv

Baujahr	nicht bekannt
Geschosse	zwei (Hangbebauung)
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Welleternit
Außenwände	massiv
Fassade	Putz
Decken	massiv
Fenster	Drahtgitter soweit vorhanden
Tore	alte Stahlfeder-Schwingtore

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben aufgrund der schlechten Substanz unberücksichtigt.

12 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Zur diesbezüglich abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Da, gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster, bis zum heutigen Tage keine nachteiligen Informationen diesbezüglich vorliegen, wird im Weiteren von Altlastenfreiheit ausgegangen.

13 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2026
theoretisches Baujahr ca.	1966
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	60
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	20
Alterswertminderung linear in %	75,00

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt (Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der AGVGA/NRW). Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

14.1 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instand-

setzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für "Reparaturrückstau" bzw. "Bauschäden" den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von "Kosten" sondern von "Wert".

Ermittlung des Wertes der Baumängel, Bauschäden

- entfällt, da nur Rohbaukosten angesetzt werden

14.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Baulast Nr. 642 Abstandsfläche zugunsten Bonsfelder Straße 33 Die Baulast tangiert nicht den Wert der aktuell aufstehenden Bebauung.
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt Velbert ist das Grundstück erschlossen. Weiter Erschließungskosten stehen derzeit nicht an.
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Gemäß vorliegender Unterlagen ist die baurechtliche Legalität in der Art der aufstehenden Bebauung gesichert.
Denkmalschutz	nein
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14.3 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten im technischen Sinne dar. Im Rahmen der Begutachtung wurden ausschließlich stichprobenartige sowie augenscheinliche Feststellungen getroffen. Eine weitergehende technische Untersuchung, insbesondere hinsichtlich verdeckter oder konstruktionsbedingter Mängel, statischer

Eigenschaften, schadstoffbelasteter Bauteile oder sonstiger nicht unmittelbar erkennbarer Schäden, war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Vor diesem Hintergrund kann das Vorhandensein verdeckter Mängel, Schäden oder sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die erst im Rahmen einer weitergehenden Untersuchung oder späteren Nutzung erkennbar werden, nicht ausgeschlossen werden. Solche bislang unbekannten Umstände können Einfluss auf die tatsächlichen Wertverhältnisse haben.

Das Gebäude steht nach dem äußeren Erscheinungsbild augenscheinlich leer. Eine bestimmungsgemäße Nutzung erscheint im derzeitigen Zustand nach sachverständiger Einschätzung derzeit nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten, der fehlenden technischen Untersuchung der Bausubstanz sowie der hieraus resultierenden erhöhten Unsicherheiten hinsichtlich möglicher verdeckter Mängel und wertbeeinflussender Umstände wird im Rahmen der Wertermittlung ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von

25 %

berücksichtigt. Der vorgenannte Abschlag berücksichtigt zugleich das objektspezifische besondere Grundstücksmerkmal der eingeschränkten Erkenntnislage im Sinne der allgemeinen Grundsätze der ImmoWertV. Die Höhe des Sicherheitsabschlags beruht auf sachverständiger Einschätzung im Rahmen der eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten zum Bewertungsstichtag.

15 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- umliegend Gewerbe- Misch- und Wohnbebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- nicht nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - Einkaufsstrukturen in Langenberg und Velbert Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet - Polizei, Rathaus in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 44
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km entfernt - S-Bahn ca. 1,5 km

16 Berechnung des Bodenwertes

Zitat (§ 16, Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Richtwertverfahren nach § 9, § 10 ImmoWertV. Entsprechend der ImmoWertV soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	300,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 307305
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf.) gem. BauGB
Nutzungsart	MI
Geschosse	II-III

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Bonsfelder Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Mischnutzung	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	III+	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m²	300,00
* Grundstücksgröße in m²	798,00
= Bodenwert in €	239.400,00

17 Sachwertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang.

17.2 Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen (§ 22 ImmoWertV, NHK)
- Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)
- + Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
- = vorläufiger Sachwert
- ± Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

17.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kostennachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

17.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010. Aufgrund der nur eingeschränkt lesbaren bzw. unvollständigen Altpläne war eine unmittelbare Flächenermittlung aus den Grundrissunterlagen nicht vollständig möglich.

Die Flächen wurden daher ergänzend auf Grundlage der Flurkarte überschlägig ermittelt. Die hieraus abgeleiteten Maße sind als Näherungswerte zu verstehen und wurden entsprechend für die Wertermittlung herangezogen.

Eine verbindliche geometrische Überprüfung der Flächenangaben im Sinne eines verformungsgerechten Aufmaßes erfolgte nicht.

Wohn- und Geschäftshaus	BGF in m ²
Kellergeschoss ca.	286,00
Erdgeschoss ca.	286,00
1. Obergeschoss	286,00

2. Obergeschoss	286,00
Dachgeschoss	286,00
Grundfläche gesamt ca.	1.430,00

Garagen	BGF in m ²
Untergeschoss	86,00
Erdgeschoss	66,00
Grundfläche gesamt ca.	152,00

17.5 Berechnung des Sachwertes

01	Wohn- und Geschäftshaus	Garagen
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	1.430,00
03	* anteilige Normalherstellungskosten in €/m ²	420,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,935
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	1.162.161,00
06	Alterswertminderung in %	75,00
07	- Alterswertminderung in €	871.620,75
08	= Gebäudezeitwert in €	290.540,25
09	Gebäudezeitwert gesamt in €	312.599,25
10	+ Bodenwert in €	239.400,00
11	= vorläufiger Sachwert in €	551.999,25
12	- 25 % Sicherheitsabschlag in €	137.999,81
13	= Sachwert in €	413.999,44

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) 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.*

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs 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.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde das Bewertungsobjekt im Jahr 1912 errichtet. Das Gebäude ist sowohl wirtschaftlich als auch technisch verbraucht. Eine reine Instandsetzung erscheint wirtschaftlich nicht vertretbar. Aus diesem Grund wurde für das Wohn- und Geschäftshaus lediglich der Rohbauwert berücksichtigt, während die Ausbauten unberücksichtigt blieben.

Der Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Dabei wurde ausschließlich die noch nutzbare vorhandene Bausubstanz berücksichtigt.

Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Objektes Bonsfelder Str. 35 in Velbert mit

414.000,00 €

eingeschätzt.

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 08.06.2026

B Sch -

Bernd Schürkämper
Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D



Anlage 1



Foto 1: Straßenan-
sicht

Foto 2: Seitenansicht und
Rückseite



Foto 3: Rückseite



Foto 4: Hofanbauten



Foto 5: Garagenansicht vom Hof



Foto 6: Garagenansicht von unten



Foto 7: Zustand Dacheindeckung vorn



Foto 8: Zustand Dacheindeckung hinten



Foto 9: Zustand Dacheindeckung hinten



Foto 10: Zustand Balkon

Foto 11: Zustand Landeneingang und Schau-
fenster



Foto 12: Zustand Hofeingang