

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Solingen Az: 006 K 002/25

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



über das Grundstück: Gemarkung Ohligs, Flur 94, Flurstück 22
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Theodor-Storm-Weg 88
42697 Solingen

Wertermittlungstichtag: 19.05.2025

Verkehrswert: 562.000,00 €

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 002/25

	Objektart	Gemarkung Ohligs, Flur 94, Flurstück 22 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
	Anschrift	Theodor-Storm-Weg 88 42697 Solingen
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Ohligs, Blatt 579, Gemarkung Ohligs, Flur 94, Flurstück 22 Größe 1.784 m²
Belastungen	Hochspannungsleitungsrecht	
Nutzung	WE EG Eigennutzung WE DG Leerstand	
Bebauung	ein unterkellertes eingeschossiges Zweifamilienhaus mit aus- gebauten Dachgeschoss und Wintergarten sowie eine Dop- pelgarage	
Wohnfläche	ca. 194,74 m²	
Baujahr	ursprünglich ca. 1939 Erweiterung und Modernisierung ca. 1972/73 danach weitere Verbesserungen	
Zustand Grundstück	- Gebäude 1972 erweitert und modernisiert - guter Gesamtzustand	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwie- gend mit Kunststoffrolläden
	Elektrik	im Zuge der Erweiterung komplett erneuert (1972)
	Sanitär	EG Bad mit Wanne, Dusche und WC Gäste WC OG Bad mit Wanne, Dusche und WC Gäste WC Die Bäder wurden erneuert
	Heizung	Pellet-Heizung
Lage allgemein	- Wohnstraße - mittlere Wohnlage - unweit S-Bahnlinie 1 (Düsseldorf-Hilden-Solingen)	
Liegenschaftszins	3,0 %	
Rohertrag (Miete)	7,50 €/m²	
Verkehrswert	562.000,00 € Stichtag 19.05.2025	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 6 -
4.1	Grundbuchangaben	- 6 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 7 -
5	Lagebeschreibung	- 7 -
5.1	Makrolage	- 7 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 9 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 9 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 10 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 11 -
10	Baubeschreibung	- 12 -
11	Außenanlagen	- 15 -
12	Alterswertminderung	- 15 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16 -
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	- 16 -
13.2	Altlasten	- 17 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 17 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 18 -
14	Allgemeine Bewertung	- 19 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 19 -
16	Sachwertverfahren	- 21 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 21 -
16.2	Eingangsgrößen	- 21 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 22 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 22 -
16.5	Berechnung des Sachwertes	- 23 -
17	Ertragswertverfahren	- 23 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 23 -
17.2	Eingangsgrößen	- 24 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 24 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 25 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 25 -
17.6	Restnutzungsdauer	- 26 -
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 26 -
17.8	Vervielfältiger	- 27 -
17.9	Berechnung des Ertragswertes	- 27 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 28 -

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (4 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- 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 (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses (4 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 45 Seiten, davon 30 Seiten Text und 15 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"
- Metzmaker/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Theodor-Storm-Weg 88 42697 Solingen
Gegenstand der Bewertung	Gemarkung Ohligs, Flur 94, Flurstück 22 bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Wintergarten sowie einer Doppelgarage.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	19.05.2025
Ortsbesichtigung	Ortstermin 19.05.2025 Teilnehmer: - Eigentümer - die Sachverständige Das Gebäude konnte weitgehend besichtigt werden. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	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	<p>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.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	<p>WE EG Eigennutzung</p> <p>WE DG Leerstand</p>
Energieausweis	lag nicht vor

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Ohligs
Blatt		579
Bestandsverzeichnis	1	<p>Gemarkung Flur Flurstück Größe</p> <p>Ohligs 94 22 1.784 m²</p> <p>Gebäude- und Freifläche, Theodor-Strom-Weg 88</p>
Belastungen		
Abt. II	2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)
	6	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit Anbau, Wintergarten und einer Doppelgarage.



Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1939 erbaut und in den Jahren 1972/73 modernisiert sowie um einen Anbau und um eine Doppelgarage ergänzt. Das Wohnhaus erhielt dabei ein Satteldach, während die Garage mit einem Flachdach ausgeführt wurde.

Der Zugang zum Objekt erfolgt über eine befestigte Zufahrt von der Straße aus. Der Hauseingang befindet sich seitlich am Gebäude.

Vom Hauseingang aus gelangt man über eine dreistufige Treppe in das Treppenhaus über das sowohl die Wohneinheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss als auch das Kellergeschoss erschließt

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	Solingen ist die zweitgrößte Stadt unter den bergischen Großstädten. Solingen hat ca. 164.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 89,5 km ² , ca. 50 % der Fläche wird landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 62 km, die größte Ost-West-Ausdehnung 15,6 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung 11,7 km. Die Länge

	<p>des Hauptflusses Wupper im Stadtgebiet beträgt 26 km.</p> <p>Solingen liegt südwestlich von Wuppertal im Bergischen Land. Die Stadt grenzt nordöstlich an die Stadt Wuppertal, im Osten an die Städte Remscheid und Wermelskirchen, im Süden an die Städte Leichlingen und Langenfeld, im Westen an Hilden und nordwestlich an Haan.</p> <p>Das Stadtgebiet Solingen besteht aus fünf Stadtbezirken, den Bezirken Gräfrath, Wald, Mitte, Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Namen, deren Grenzen aber oftmals nicht genau festgelegt sind.</p> <p>Seit dem Mittelalter ist Solingen das Zentrum der deutschen Klingen-, Messer- und Schneidwarenindustrie und verfügt noch heute über einen geltenden Ruf für Markenqualität. Durch die Solingenverordnung aus dem Jahr 1994 ist der Name Solingen gesetzlich geschützt. Auch heute noch dominiert die Schneidwarenindustrie die Wirtschaft in Solingen, allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.</p> <p>Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angelpunkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen-Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtgebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flughafen Düsseldorf.</p> <p>Solingen ist zudem über die Autobahnen A 3 Köln-Oberhausen (Ausfahrt Solingen), A 46 Düsseldorf-Wuppertal (Ausfahrt Haan-Ost) und A 1 Köln Dortmund (Ausfahrt Wermelskirchen-Burg) zu erreichen.</p> <p>Neben allen Schulformen befinden sich in Solingen auch 6 Sonderschulen und 3 Berufskollegs. Darüber hinaus sind in Solingen die Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.</p>
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 2,7 km nördlich Ohligs-Mitte Bezirk Ohligs Lage Stadtgrenze zu Hilden
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung - gegenüber Naturschutzgebiet
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 3, AS Hilden) ca. 6,2 km A 46, AS Haan West ca. 5,2 km Bushaltestelle ab ca. 0,5 km S-Bahn ca. 1,3 km Intercitybahnanschluss Ohligs ca. 2,5 km
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze - auf dem Grundstück Doppelgarage
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, nahe des S-Bahn-Linie 1 (Düsseldorf-Solingen), entsprechende Lärmimmissionen sind von daher zu erwarten.
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Ohligs - weitere Schulen im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Ohligs - Amtsgericht, Polizei, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend mittlere Wohnlage, im Sinne des Mietspiegels, eingeordnet werden.

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen
--------------------------	---

	<p>Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan vermutlich nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbebauung
Erschließung	<p>Gemäß Auskunft der Stadt gilt der Theodor-Storm-Weg, im maßgeblichen Bereich, als noch nicht endgültig fertig gestellt. Erschließungskosten nach BauGB § 127 können somit noch anfallen.</p> <p>Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstücks-zuschnitt	regelmäßig
Topographie	vorwiegend eben

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) $\frac{\text{gesamte Geschossfläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
246	800	0,31

Die Berechnung der GFZ erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient ausschließlich zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren sofern notwendig. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen

basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Aussagen vor Ort sowie Vermutungen und Schätzungen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wird.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen entnommen, für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten, usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

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 für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.</p>

Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und entspricht der üblichen Vorgehensweise.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p>

10 Baubeschreibung


Wohnhaus

Art des Gebäudes		Zweifamilienhaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr Erweiterung	ca. 1939 ca. 1972/1973 danach weitere Verbesserungen	
theoretisches Baujahr	1985	

Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss Spitzdach (nicht ausgebaut aber z.T. theoretisch nutzbar)
Keller	teilunterkellert
Kellertreppe	massiv mit Fliesenbelag
Eingang	Haustür Kunststoff mit Glaseinsatz Eingangstreppe massiv mit Fliesen Flur Fliesen Treppe Stahl mit aufgelegten Holz-Stufen Treppengeländer Stahl Treppe Spitzdach: Alu-Einschubtreppe
Dachform	Satteldach mit Gaupen
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachentwässerung	Kupfer
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	massiv
Fassade	Wärmedämmung hinter Alu-Verkleidung
Decken	massiv
Deckenbeläge	z.T. Putz, z.T. Verkleidung
Fußböden	Estrich
Fußbödenbeläge	Fliesen, Granit, Laminat, Teppichböden
Innenwände	überwiegend massiv, z.T. Ständer
Wandbekleidung	z.T. Putz, Tapete, Anstrich, z.T. mit Verkleidung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrolläden
Türen	Furniertüren
Wärme- und Schallschutz	soweit ersichtlich (erneuert)
Sanitär	EG Bad mit Wanne, Dusche und WC Gäste WC OG Bad mit Wanne, Dusche und WC Gäste WC Die Bäder wurden erneuert
Elektrik	im Zuge der Erweiterung komplett erneuert (1972)
Heizung	Pellet-Heizung

Heizkörper	soweit ersichtlich überwiegend Flachheizkörper mit Thermostaten, älterer Bauart
Hausentwässerung	Kanalanschluss
Hausanschlüsse	Strom, Wasser
besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> - Wintergarten - Gaube - Eingang mit Podest, Treppe und Überdachung

Doppelgarage

Art des Gebäudes		Doppelgarage
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich ca. 1972/1973	
Keller	nein	
Kellertreppe	massiv	
Eingang/Tor	Kunststoffrolltore	
Dachform	Flach- / Pultdach	
Dachkonstruktion	massiv	
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz mit Anstrich	
Fußböden	massiv	
Elektrik	der Nutzung entsprechend	

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

Anschlüsse, befestigte Zufahrt, befestigte Flächen, Einfriedungen, Schuppen, Treibhaus, Garten, usw.

Die Außenanlagen werden in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Wohnhaus

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1985
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	40
Alterswertminderung linear in %	50,00

Garage

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1985
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	20
Alterswertminderung linear in %	66,67

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Ver-

hältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. **Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden (Fertigstellungsarbeiten) 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. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

“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 und Restnutzungsdauer) 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 Instandsetzung 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

Es wurden folgende (nicht in der Alterswertminderung berücksichtigten) Schäden festgestellt.

- z.T. aufsteigende Feuchtigkeit mit Schwarzsimmelbildung im Keller
- diverse Kleinarbeiten

Für die oben genannten Arbeiten wird grob überschlägig eine Wert von

5.000,00 €

veranschlagt.

13.2 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Laut Auskunft der Stadt, wird das zu bewertende Objekt nicht Altlastenverzeichnis geführt.

Zur abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Im Weiteren von Altlastenfreiheit ausgegangen.

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Grundbuch Abt. II	<p>lfd. Nr. 2 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)</p> <p>Die maßgebliche Leitung verläuft an der äußersten nord-westlichen Grenze des Grundstücks, das als Gartenland gewertet wurde. Eine wertmäßige Beeinträchtigung, die über den Lagewert hinaus geht, ist hieraus nicht abzuleiten.</p>

	<p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.
baurechtliche Legalität	Die baurechtlicher Legalität konnte nicht voll umfänglich nachgewiesen werden. Für den Wintergarten sowie den Garagenanbau konnte keine Baugenehmigung vorgelegt werden.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich. Das Objekt war größtenteils bewohnt, Wände und Decken waren mit Verkleidungen, Abdeckungen und diversen Einrichtungsgegenständen verdeckt bzw. überdeckt. Die Feststellung von Mängeln und Schäden war daher nur eingeschränkt möglich.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass zum Wintergarten und zum Garagenanbau keine Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden konnten, wobei beide in der amtlichen Flurkarte eingetragen sind, also eine Genehmigung vorliegen müsste.

Das sich aus o.a. Erkenntnissen ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

5 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none">- Wohnstraße- mittlere Wohnlage- unweit S-Bahnlinie 1 (Düsseldorf-Hilden-Solingen)
Zustand Gebäude und Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">- Gebäude 1972 erweitert und modernisiert- guter Gesamtzustand
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	<ul style="list-style-type: none">- Einkaufsstrukturen in Ohligs und Mitte- alle Schulformen im Stadtgebiet- Rathaus, Amtsgericht in Mitte
Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none">- über leistungsfähige Anbinder zur A 3 und A 46
öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle ab ca. 500 m- S-Bahn ca. 1,3 km

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

Zitat

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren 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.

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) 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 gemäß § 40 (2) ImmoWertV 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.

Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von 430,00 €/m² aus.

Bei der Festlegung des Richtwertes wird von einer GFZ-Richtwerttiefe von 40 m ausgegangen. Daraus ergibt sich für die zugeordnete Grundstückstiefe von 40 m eine bebaubare Grundstücksfläche von ca. 800 m². Die verbleibende Restfläche von 984 m² wird als Gartenland mit 26,00 €/m² bewertet.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	430,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 10104
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
Geschosse	I
GFZ (Tiefe 40m)	0,4

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Theodor-Storm-Weg	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	I+ ausgeb. DG	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 0,3	Anpassung

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert in €/m ²	430,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	0,789
* Umrechnungsfaktor Objekt-GFZ	0,759
* Teilfläche 1 der Bebauung zugeordnet in m ²	800
= Bodenwert Teilfläche 1 in €	330.920,15
Bodenwert Gartenfläche in m ²	26,00
* Teilfläche 2 Gartenfläche in m ²	984
= Bodenwert Teilfläche 2 in €	25.584,00
= Bodenwert gesamt in €	356.504,15

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

16.1 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.

16.2 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
- Korrektur wegen des Gebäudealters (Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV))
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (§ 37 ImmoWertV)
- ± Marktanpassung (Sachwertfaktor § 21 (3) ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 39 ImmoWertV)
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

16.3 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.

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010.

Wohnhaus	BGF in m ²
Kellergeschoss	122,75
Erdgeschoss rd.	122,75
Dachgeschoss rd.	122,75
Grundfläche gesamt ca.	368,25

Garagen	BGF in m ²
Garagen	38,88
hinterer Anbau	38,88
Grundfläche gesamt ca.	77,76

16.5 Berechnung des Sachwertes

01		Wohnhaus	Garage
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	368,25	77,76
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	750,00	300,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,882	1,882
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	519.784,88	43.903,30
06	Alterswertminderung in %	50,00	66,67
07	- Alterswertminderung in €	259.892,44	29.270,33
08	= Gebäudezeitwert in €	259.892,44	14.632,97
09	Gebäudezeitwert gesamt in €		274.525,41
10	+ Außenanlagen 5 % in €		13.726,27
11	+ besondere Bauteile (Zeitwert) in €		18.000,00
12	+ Bodenwert in €		356.504,15
13	= vorläufiger Sachwert in €		662.755,83
14	- 5 % Sicherheitsabschlag in €		33.137,79
15	- Abschlag Bauschäden in €		5.000,00
16	= angepasster vorläufiger Sachwert in €		624.618,04
17	* Sachwertfaktor gemäß Marktbericht		0,90
18	= Sachwert in €		562.156,23

17 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert uninteressant.

17.2 Eingangsgroßen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgroßen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage} \\ * & \text{ Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)} \\ = & \text{ Ertragswert der baulichen Anlage} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)} \\ +/- & \text{ Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal-} \\ & \text{ len (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV} \\ = & \text{ Ertragswert} \end{aligned}$$

Aus dem ermittelten Ertragswert wird im Normalfall ohne weitere Anpassungen (z.B. Marktanpassung) der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die zwischen 1971 und 1975 bezugfertig wurden
- mittlere Lage
- Größe 50 - 80 m²
- Größe über 80 m²
- 5,51 - 6,59 €/m²

mögliche Zuschläge/Abschläge

- Isolierverglasung 0,36 €/m²
- Wärmedämmung 0,50 €/m²
- separates WC 2%
- neuzeitlich modernisiertes Bad 5 %
- Garten 1-5 %

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung, wird die nachhaltig erzielbare Miete kumuliert mit

7,50 €/m²

eingeschätzt.

Garage

Garagen werden derzeit zwischen 45,- und 80,- € vermietet. Aufgrund der Größe und Qualität der Garage (mit Lager/Werkstatt) wird im Weiteren von

60,- €/Garage

ausgegangen.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen, grob überschlägig ermittelt.

	Wohnfläche im m²
Erdgeschoss ca.	91,65
Dachgeschoss ca.	68,09
Wintergarten rd.	35,00
Wohnfläche gesamt ca.	194,74

17.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langfristig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes, besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

Im Weiteren wird pauschal von

19 %

ausgegangen.

17.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde bereits ermittelt. Sie beträgt 40 Jahre. Dabei wurde die laufende Instandsetzung unterstellt.

17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Vom Gutachterausschuss der Stadt wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Die Literatur geht von Zinssätzen zwischen 1,0 und 4,5 % aus.

Das Objekt selbst ist in einem neuwertigen Zustand. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen und ist wie am Markt gefragt.

Zinserhöhend wirken:

- relativ hoher Altbauanteil
- ungünstiges Verhältnis von Bodenwert und Buawert

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen und unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung mit

3,0 %

angesetzt.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

wobei:

p =	Liegenschaftszinssatz in %	(3,0%)
n =	Restnutzungsdauer in Jahren	(40 Jahre)
q =	1 + p/100	(1,03)

Berechnung:

$$V = \frac{1,03^{40} - 1}{1,03^{40} * (1,03 - 1)}$$

$$V = 23,11$$

Der Vervielfältiger ist mathematisch wie der Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente zu sehen.

17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m²	7,50
02	* Wohnfläche gesamt in m²	194,74
03	= monatliche Miete in €	1.460,55
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag in €	17.526,60
06	+ Rohertrag Garage, (60*2* 12)	1.440,00

07	=	Rohertrag gesamt	18.966,60
08	-	19 % Bewirtschaftungskosten in €	3.603,65
09	=	jährlicher Reinertrag in €	15.362,95
10	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	4.695,12
11	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	10.667,82
12		Restnutzungsdauer in Jahren	40
13		Liegenschaftszinssatz in %	3,00
14	*	Vervielfältiger	23,11
15	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	246.533,35
16	+	Bodenwert zugeordnet in €	156.504,15
17	+	Bodenwert Rest	200.000,00
18	=	vorläufiger Ertragswert in €	603.037,50
19	-	5 % Sicherheitsabschlag in €	30.151,88
20	-	Abschlag Bauschäden in €	5.000,00
21	=	Ertragswert in €	567.885,63

Anmerkung:

Im vorliegenden Fall führt der hohe Bodenwert zu einem Missverhältnis zwischen Boden- und Gebäudeertrag. Bei herkömmlicher Berechnung würde der Bodenertrag den Gebäudeertrag nahezu vollständig aufzehren und damit zu einem ungerechtfertigt niedrigen Ertragswert führen. Aus diesem Grund wurde der Bodenwert gesplittet.

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.

Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus dem Jahr 1939 und wurde als Einfamilienhaus errichtet. In den Jahren 1972/73 erfolgte eine Erweiterung zum Zweifamilienhaus sowie eine technische Modernisierung des Altbaus. In den Folgejahren wurden weitere Maßnahmen zur Sanierung durchgeführt, insbesondere im Sanitärbereich sowie im Rahmen energetischer Verbesserungen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen. Das Ertragswertverfahren dient der Unterstützung der gefundenen Werte.

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 mit

562.000,00 €

eingeschätzt.

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

Langenfeld den 17. Juli 2025

Erika Schaks

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Anlage 1



Foto 1: Ansicht von
der Straße



Foto 2: Wohnhaus
rechte Seite



Foto 3: Wohnhaus
linke Seite



Foto 4: Giebel hinten
und Winter-
garten



Foto 5: Doppelgarage



Foto 6: Gartenfläche
hinter dem
Haus