

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 003/23

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 Dorp, Flur 22, Flurstück 101
Zweifamilienhaus
Marmorweg 10
42659 Solingen

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2023

Verkehrswert: 387.000,00 €

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 003/23

	Objektart	Grundstück Gemarkung Dorp, Flur 22, Flurstück 101 Zweifamilienhaus	
	Anschrift	Marmorweg 10 42659 Solingen	
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 3031, Gemarkung Dorp, Flur 22, Flurstück 101, Groß 694 m ²	
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen		
Nutzung	1 WE ungenutzt 1 WE vermietet		
Bebauung	Ein unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Gaupenbändern und integrierter Garage im Kellergeschoss. Die Zufahrt zur Garage hat jedoch ein so starkes Gefälle, dass eine Nutzung als solche sehr erschwert wird.		
Wohnfläche	ca. 168 m ²		
Baujahr	um 1963		
Zustand Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> - EG dem Alter entsprechend - DG teilmodernisiert - nutzbar 		
Ausstattung Wohnhaus	Fenster	EG	alte Holzverbundfenster
		DG	überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung, ehemaliger Balkon mit Holzfenstern
	Elektrik	EG	überwiegend gemäß dem Alter
		DG	ca. 2000 erneuert
	Sanitär	EG	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC (Dusche erneuert)
		DG	Gäste-WC, überwiegend gemäß dem Alter
		DG	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, überwiegend erneuert
		DG	Gäste-WC, überwiegend gemäß dem Alter
	Heizung	ältere Ölheizung mit Stahltank im Keller (Lebensdauer aufgrund der gesetzlichen Vorgaben beschränkt)	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr - Rand Außenbereich 		
Liegenschaftszins	2,0 %		
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m ²		
Verkehrswert	387.000,00 € (Bewertungsstichtag 06.06.2023)		

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	-7-
5	Lagebeschreibung	-7-
5.1	Makrolage	-7-
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	-9-
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	-9-
7	Zustandsmerkmal	-10-
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	-10-
8	Annahmen und Vorbehalte	-11-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	-11-
10	Baubeschreibung	-12-
11	Außenanlagen	-14-
12	Alterswertminderung	-14-
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3))	-15-
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	-15-
13.2	Altlasten	-16-
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-16-
13.4	Sicherheitsabschlag	-17-
14	Allgemeine Bewertung	-17-
15	Berechnung des Bodenwertes	-18-
16	Sachwertverfahren	-19-
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	-19-
16.2	Eingangsgrößen	-20-
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	-20-
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	-20-
16.5	Berechnung der Sachwerte	-21-
17	Ertragswertverfahren	-21-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	-22-
17.2	Eingangsgrößen	-22-
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	-22-
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	-23-
17.5	Bewirtschaftungskosten	-23-
17.6	Restnutzungsdauer	-24-
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	-24-
17.8	Vervielfältiger	-25-
17.9	Berechnung des Ertragswertes	-25-
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-26-

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

Das Gutachten umfasst insgesamt 42 Seiten, davon 28 Seiten Text und 14 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 Bruttogeschosfläche"
- 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	Marmorweg 10 42659 Solingen
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Dorp, Flur 22, Flurstück 101 bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Gaupenbändern und integrierter Garage im Kellergeschoss. Die Zufahrt zur Garage hat jedoch ein so starkes Gefälle, dass eine Nutzung als solche sehr erschwert wird. Das Gebäude wurde vermutlich ca. 1963 erbaut und später z.T. baulich verbessert.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren, Teilungsversteigerung
Bewertungsstichtag	06.06.2023
Ortsbesichtigung	Ortstermin 06.06.2023 Teilnehmer: - ein Miteigentümer - der Mieter der Wohnung im DG - die Sachverständige Das Gebäude konnte besichtigt werden. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.

<p>Grundlagen der Gutachtererstellung</p>	<p>Die Gutachtererstellung 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.).</p>
<p>Verwendung</p>	<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>
<p>Anwendungsbereich</p>	<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>
<p>Gewerbebetrieb</p>	<p>nein</p>
<p>Zubehör</p>	<p>nein</p>
<p>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</p>	<p>EG ungenutzt DG vermietet</p>
<p>Energieausweis</p>	<p>nein</p>
<p>Denkmal</p>	<p>nein</p>
<p>Besonderheiten</p>	<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass offensichtlich für die Schließung der Balkons, keine Genehmigungsplanung vorliegt. Im Weiteren ist zu prüfen ob eine Genehmigung hätte eingeholt werden müssen, da es sich hier um eine Veränderung der äußeren Hülle (Ansicht) handelt. Diesbezüglich ist die Stadt Solingen zuständig.</p>

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Dorp
Blatt		3031
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe
		Dorp 22 101 694 m ² Gebäude- und Freifläche, Marmorweg 10
Belastungen		
Abt. II	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Ein unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Gaupenbändern und integrierter Garage im Keller. Die Zufahrt zur Garage hat jedoch ein so starkes Gefälle, dass eine Nutzung als solche sehr erschwert wird. Das Gebäude wurde vermutlich 1963 bezugsfertig.

Das Dach ist als Satteldach mit Pfanneneindeckung ausgeführt, die Gaupen sind mit Schiefer verkleidet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt straßenseitig, über einen zentralen Hausflur, der die Wohnun-

gen und den Keller mittels einer geschlossenen Treppenkonstruktion erschließt. Im Gebäude befinden sich zwei Wohneinheiten.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt

Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	<p>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 km², 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 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 Bezirk Stadtteil Lage	ca. 3 km westlich Solingen-Mitte Burg-Höhscheid Dorperhof Stadtrand in Richtung Remscheid
nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohnbebauung - östlich Landschaftsschutzgebiet 	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 1, AS 95) ca. Bushaltestelle ab ca. S-Bahn ca. Intercitybahnanschluss Ohligs ca.	9,1 km 0,5 km 2,2 km 11 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum diverse Stellplätze	
Immissionen	Das Objekt liegt am Rand des Außenbereichs, außergewöhnlich hohe Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundschule, Kindergarten im erweiterten Umfeld - weitere Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar 	
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. im Zentrum - 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 <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen 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 nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbebauung
Erschließung	<p>Gemäß Auskunft der Stadt wird das Grundstück durch eine Privatstraße erschlossen. Von der Stadt können daher keine Beiträge erhoben werden.</p> <p>Eine andere Entscheidung bleibt für den Fall der Änderung der Sach- und Rechtslage vorbehalten.</p>
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle

7 Zustandsmerkmal

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) $\frac{\text{gesamte überbaute Fläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte überbaute Fläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
124	694	0,18

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
227	694	0,33

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 bau rechtlich 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 Unterlagen aus der Bauakte entnommen.

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.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Planungsunterlagen z.T. vom Ist-Zustand abweichen.

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	<p>Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.</p>
Sachwertverfahren	<p>Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.</p>
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

Art des Gebäudes	<p>Zweifamilienhaus</p> 
Konstruktionsart	<p>massiv</p>

Baujahr	vermutlich um 1963	
Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss Spitzdach (nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar)	
Keller	ja	
Kellerdecke	massiv	
Hausflur	Boden Wände Treppe Eingang	Fliesen Putz mit Anstrich massiv mit Stahlgeländer Aluminium mit Glaseinsatz
Dachform	Satteldach mit Gaupen	
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung	
Dachentwässerung	soweit ersichtlich überwiegend Zink	
Dachkonstruktion	Holz	
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz mit Anstrich, z.T. Schieferverkleidung	
Decken	massiv	
Fußböden	Estrich	
Fußbödenbeläge	Nassräume sonst	Fliesen, z.T. erneuert Laminat, Fliesen, PVC usw.
Innenwände	überwiegend massiv	
Fenster	EG DG	alte Holzverbundfenster überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung, ehemaliger Balkon mit Holzfenstern
Türen	überwiegend Holz- bzw. Furniertüren, z.T. mit Glaseinsatz	
Wärme- und Schallschutz	soweit ersichtlich überwiegend entsprechend dem Baujahr entsprechend	
Sanitär	EG DG	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC (Dusche erneuert) Gäste-WC, überwiegend gemäß dem Alter Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, überwiegend erneuert Gäste-WC, überwiegende gemäß dem Alter
Elektrik	EG DG	überwiegend gemäß dem Alter ca. 2000 erneuert

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal Gas liegt in der Straße, Grundstück ist jedoch nicht angeschlossen
Heizung	ältere Ölheizung mit Stahltank im Keller (Lebensdauer aufgrund der gesetzlichen Vorgaben beschränkt)
Heizkörper	überwiegend Radiatoren mit Thermostaten
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile, Einrichtungen	Gaupen, Überdachung, Außentreppe, Terrasse

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

Befestigte Flächen, Anschlüsse, befestigte Wege, Einfassungen, Mauern, Außentreppe, Garte, Grünflächen, usw.

Die Außenanlagen sind z.T. verbraucht, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr ca.	1973
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis 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 (§ 8 (3))

13.1 Wert der schadhafte 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 schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung bereinigten 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 Scha-

denkbeseitigungskosten 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 keine wertrelevanten (nicht in der Alterswertminderung berücksichtigten) Schäden festgestellt.

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	keine wertrelevanten Eintragungen Anmerkung: 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.
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	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Planungsunterlagen z.T. vom Ist-Zustand abweichen. Ob für die Veränderung (Schließen des Balkons) eine Genehmigung hätte eingeholt werden müssen, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Eine entsprechende Anfrage an die Stadt wird empfohlen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Soweit ersichtlich war kein Schwamm erkennbar.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. 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. Aufgrund des Alters des Gebäudes und der noch zu klärenden Genehmigung für den Balkonumbau, erhöhen sich die Risiken. Gleiches gilt für die relativ alte Ölheizung.

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

10 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr - Rand Außenbereich
--------------------	---

Zustand Gebäude und Außenanlagen	- EG dem Alter entsprechend - DG teilmodernisiert - nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähigen Anbinder zur A 1
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ab ca. 0,5 km - S-Bahn ca. 2 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 folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	370,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 21707
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
Geschosse	I
GFZ	0,4

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Marmorweg	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	I+	vergleichbar/wertneutral
GFZ	0,33	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	370,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	0,789
* Umrechnungsfaktor Objekt-GFZ	0,768
* Grundstücksgröße in m ²	694
= Bodenwert in €	249.945,55

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag 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 Eingangsgroßen

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
KG ca.	124,00
EG ca.	111,00
DG ca.	116,00
Grundfläche gesamt ca.	351,00

16.5 Berechnung der Sachwerte

01		Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	351,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	720,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,764
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	445.798,08
06	Alterswertminderung in %	62,50
07	- Alterswertminderung in €	278.623,80
08	= Gebäudezeitwert in €	167.174,28
09	+ Außenanlagen 5 % in €	8.358,71
10	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €	5.000,00
11	+ Bodenwert in €	249.945,55
12	= vorläufiger Sachwert in €	430.478,54
13	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	43.047,85
14	= vorläufiger Sachwert	387.430,69
15	* Sachwertfaktor	1,00
16	= Sachwert in €	387.430,69

Der aktuelle Sachwertfaktor wird vernachlässigt. Der Wert basiert auf Daten des Jahres 2022, wobei hier noch die positiven Marktdaten zugrunde lagen. Dieser Markt ist nicht mehr existent. Im Gegenteil, Teile des Marktes sind förmlich eingebrochen. Vor allem Objekte mit nicht zeitgemäßer wärmetechnischer Ausstattung haben extrem an Wert verloren und sind nur noch mit hohen Nachlässen zu veräußern. Angesichts dieser Entwicklung kann der Sachwertfaktor aus Daten von 2022, keine Anwendung finden.

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 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

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 von 1955- 1970 bezugfertig wurden
- mittlere Lage
- 50-80 m²
- 5,00 - 5,60 €/m²

Es sind Aufschläge für den besseren Ausbaustandard möglich. Die Wohnung im Dachgeschoss kann als überwiegend modernisiert eingestuft werden.

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

6,50 €/m²

eingeschätzt.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte ermittelt.

	Wohnfläche im m ²
Erdgeschoss überschlägig ca.	90,00
Dachgeschoss überschlägig ca.	78,00
Wohnfläche gesamt ca.	168,00

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 langjährig 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

17 %

ausgegangen.

17.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt 13 (Alterswertminderung) bereits ermittelt. Sie beträgt 32 Jahre. Dabei wurde die 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 ist nutzbar, es stehen Erneuerungsinvestitionen an.

Zinserhöhend wirken: - Modernisierungstau

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

2,0 %

angesetzt.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (2,0%)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,02)

Berechnung: V = $\frac{1,02^{32} - 1}{1,02^{32} * (1,02 - 1)}$

V = 22,40

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

17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	6,50
02	* Wohnfläche gesamt in m ²	168,00
03	= monatliche Miete in €	1.092,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	13.104,00
06	- 17 % Bewirtschaftungskosten in €	2.227,68
07	= jährlicher Reinertrag in €	10.876,32
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	4.998,91
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	5.877,41
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	2,00
12	* Vervielfältiger	22,40

13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	131.653,96
14	+	Bodenwert in €	249.945,55
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	381.599,51
16	-	10 % Sicherheitsabschlag in €	38.159,95
17	=	Ertragswert in €	343.439,56

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.

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich um 1963 erbaut und kann als teilmodernisiert eingestuft werden. Es besteht Erneuerungstau. Elektrik (z.T.), Fenster und Heizung müssen zumindest mittelfristig erneuert werden.

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 des Wohnhauses Marmorstraße 10 in Solingen mit

387.000,00 €

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 24. Juli 2023

Erika Schaks
Zertifizierter Sachverständiger (euras -zert)
gemäß ISO/IEC EN 17024 zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Foto 1: Gebäudeansicht von der Straße

Foto 2: Gebäudeansicht von der Straße von links



Foto 3: Zufahrt zur Garage



Foto 4: Giebel rechts

Foto 5: Gebäuderückseite

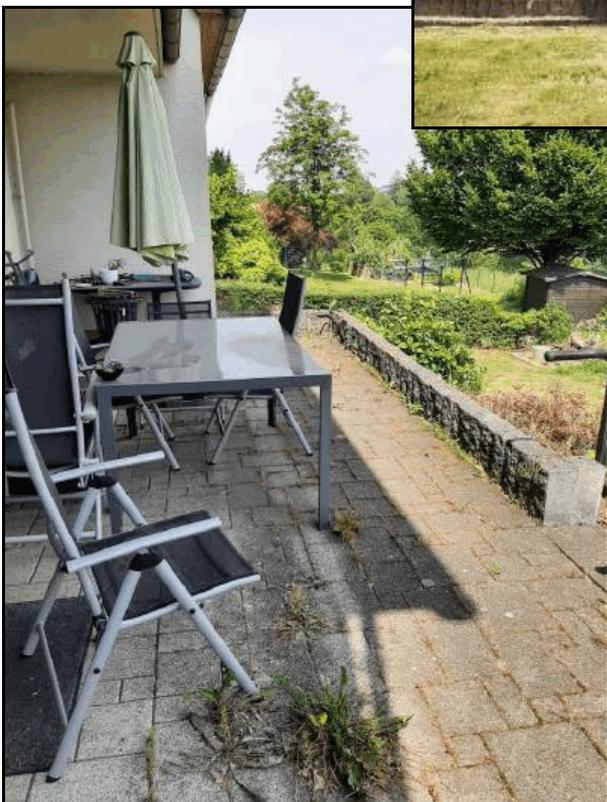


Foto 6: Terrasse