

# 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 004/24 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein**

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 Wohnungseigentum: ATP 2, Vier Zimmer-Wohnung  
im 1. Obergeschoss, 1 Garage und  
Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche  
113/340 Miteigentumsanteil  
Marktstraße 5  
42653 Solingen

Wertermittlungstichtag: 11.06.2024

**Verkehrswert: 148.000,00 €**

# 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 004/24 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Wohnungseigentum ATP 2, Vier-Zimmer-Wohnung im 1.Obergeschoss 1 Garage und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche
	Anschrift	Marktstraße 5 42653 Solingen
	Grund- buchan- gaben	Grundbuch von Solingen, Blatt 4054, 113/340 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Gräfrath, Flur 35, Flurstück 203, Größe 630 m <sup>2</sup>
Belastungen	Baulast, nicht wertrelevant	
Bebauung	Ein Wohnhaus mit drei Geschossen, und Unterkellerung. Im Haus befinden sich drei Wohneinheiten. Im Garten befinden sich eine Garage und ein Gartenhaus, die der ATP 2 und 3 zugeordnet sind (Aktenlage).	
Nutzung	vermietet (gemäß Auskunft des Eigentümers)	
Wohnfläche	rd. 109 m <sup>2</sup> gemäß Teilungserklärung	
Baujahr	vermutlich um 1906 Teilung erfolgte 1995	
Bauausstattung	<b>Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</b> Die Aus- sagen zur Ausstattung stammen vom Eigentümer. Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung Sanitär Bad/WC (Auskunft Eigentümer) Elektrik Standard (Auskunft Eigentümer) Heizung Zentralheizung	
Zustand des Gebäu- des	leicht vernachlässigt, jedoch nutzbar	
Lage allgemein	überwiegend ältere Wohngebäude	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Mieten	5,80 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	148.000,00 €	Stichtag 11.06.2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	8
5	Lagebeschreibung	9
5.1	Makrolage	9
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung	14
10.2	Wohnungsbeschreibung	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung / Restnutzungsdauer	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	17
13.2	Wert der Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	19
13.3	Wert der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
13.5	Altlasten	20
13.6	Wertbezogene Rechte und Belastungen	20
13.7	Risikoabschlag	22
14	Berechnung des Bodenwertes	22
15	Ertragswertverfahren	24
15.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
15.2	Eingangsgroßen	24
15.3	Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete	24
15.4	Aufteilung der Wohnflächen	25
15.5	Bewirtschaftungskosten	25
15.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	26
15.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor)	27
15.8	Berechnung des Ertragswertes	28
16	Vergleichswertverfahren	29
16.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	29
16.2	Eingangsgroßen	29
16.3	Ermittlung von Vergleichswerten	29
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	31

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (4 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (16 Seiten) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 60 Seiten**, davon 33 Seiten Text und 27 Seiten Anlagen.

### 1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)
- Geoportal

### 2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 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

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Marktstraße 5 42653 Solingen
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	Wohneigentum, im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 2 bezeichnet (im Weiteren nur noch ATP 2)  Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Nebenräumen im Dachgeschoss und auf 1/2 Treppe zwischen Erd- und 1. Obergeschoss, 3 Kellerräumen und 1 Garage  Gemäß Teilungsplan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:  Wohnen, Schlafen, Gäste, Essen, Diele, Kochen,, Bad/WC, Büro und WC auf halber Treppe  113/340 Miteigentumsanteil
<b>Sondernutzungsrechte</b>	Sondernutzungsrechte für eine Gartenteilfläche
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Ein Wohnhaus mit drei Geschossen, und Unterkellerung. Das Gebäude wurde vermutlich 1906 erbaut und später baulich verbessert. Im Haus befinden sich drei Wohneinheiten, die Teilung erfolgte im Jahr 1995. Im Garten befinden sich eine Garage und ein großes Gartenhaus, die den ATP 2 und 3 zugeordnet sind. (Aktenlage).
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	11.06.2024

<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Teilnehmer - der Eigentümer - die Sachverständige</p> <p>Die zu bewertende Wohnung konnte nicht eingesehen werden. Zugänglich war Teile des Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus und Keller) sowie die Wohnung Nr. 3 als Vergleichswohnung.</p> <p><b>Die Bewertung erfolgt daher gemäß dem äußeren Anschein sowie Auskünften des Eigentümers.</b></p> <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.</p>
<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<p>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.).</p>
<b>Verwendung</b>	<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>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>

<b>Gewerbebetrieb</b>	nein
<b>Zubehör</b>	nein
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	vermietet (gemäß Auskunft des Eigentümers)
<b>Energieausweis</b>	Lag nicht vor

#### 4 Gegenstand der Wertermittlung

##### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Gräfrath								
Blatt		4054								
Bestandsverzeichnis	1	<p>113/340 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Flur</td> <td>Flurstück</td> <td>Größe</td> </tr> <tr> <td>Gräfrath</td> <td>35</td> <td>203</td> <td>630 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Gebäude- und Freifläche, Marktstraße 5</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen; je 1 Raum im Dachgeschoss und auf halber Treppe zwischen Erd- und 1. Obergeschoss, Garage sowie 3 Kellerräumen.</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind ein nicht bedingtes sowie zwei aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte vereinbart.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Gräfrath	35	203	630 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe							
Gräfrath	35	203	630 m <sup>2</sup>							
Belastungen										
Abt. II		keine								
Abt. III		nicht wertrelevant								

Anmerkung:

Die im Bestandsverzeichnis eingetragenen aufschiebend bedingten Sondernutzungsrechte sind gegenstandslos, da die Inhaber dieses Rechtes verstorben sind.

## 4.2 Vorhandene Bebauung

Die Eigentumswohnung "ATP 2" befindet sich im 1. Obergeschoss eines Dreifamilienhauses mit drei Geschossen, Unterkellerung und Satteldach mit Spitzgiebel. Das Baujahr wird um 1906 geschätzt. Die Unterhaltung des Objektes ist als leicht vernachlässigt einzustufen. Die Nutzung ist gewährleistet.



Das um 1906 erbaute Wohnhaus wurde 1995 in Wohneigentum umgewandelt, der bauliche Zustand insgesamt kann als teilmodernisiert eingestuft werden. Der Zugang erfolgt vom Hof her in einen zentralen Hausflur, der mittels einer geschlossenen Holztreppe die Wohngeschosse erschließt. Im Gebäude befinden sich drei Wohneinheiten, die Aufteilung erfolgte wie folgt:

Erdgeschoss	1 Einheit mit rd.	98 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	1 Einheit mit rd.	109 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss / Dachgeschoss	1 Einheit mit rd.	134 m <sup>2</sup>

Im Garten liegen eine Garage (ATP 2) und ein Gartenhaus (ATP 3).

## 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 km<sup>2</sup>, 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, Ohlgs / 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-Ohlgs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen-Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-</p>

	<p>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 Entfernung zum Zentrum	nördlich Solingen - Mitte Gräfrath ca. 2,7 km
nähere Umgebung	überwiegend ältere Wohngebäude	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, Haan Ost) ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn-Haltestelle ca. Intercity Solingen - Ohligs ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	3,8 km 0,2 km 4,2 km 7,2 km 36 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze, meist am Fahrbahnrand.	
Immissionen	Das Objekt liegt unweit eines Gewerbegebietes Immissionen sind zu erwarten.	
Schulen	Alle Schulformen im Stadtgebiet.	
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld. Einkaufsstrukturen, Rathaus, Gericht, in Mitte.	

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:
--------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige</li> </ul> <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"> <li>- Bebauungsplan                    nicht ersichtlich</li> <li>- Planungsrecht                    vermutlich § 34 BauGB</li> <li>- Flächennutzungsplan            Wohngebiet</li> <li>- Abgeschlossenheit vom 20.01.1995</li> </ul>
Erschließung	<p>Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße, im maßgeblichen Bereich, als <b>noch nicht</b> endgültig hergestellt Erschließungsanlage. Erschließungskosten sind daher noch zu erheben. Zur voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrag kann z.Z. keine Angabe gemacht werden.</p> <p>Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.</p> <p>Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden. Derzeit stehen keine Maßnahmen an.</p>
Grundstückszuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- regelmäßig</li> </ul>
Topographie	leichtes Gefälle

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) =  $\frac{\text{Geschossfläche rd.}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

Geschossfläche rd. in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
429	630	0,68

Die GFZ wurde, in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, **ausschließlich zur Anpassung des Richtwertes** grob überschlägig ermittelt. Die baurechtlich relevante GFZ kann von der hier ermittelten GFZ abweichen.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, **dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.**

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte). Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

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 dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Planungsakten (Aufteilungsplan) abgeleitet. Eine Verifizierung durch eigenes Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden, da der Zugang nicht möglich war.

Eine Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, soweit im Gutachten nichts anderes ausgeführt wird. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

**Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fermündlich 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 <b>Vergleichswertverfahren</b> herangezogen werden.
------------------------------------	--

Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	<p>Für die Bewertung von Wohn- und Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Objekte mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. je Einheit gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel wird Wohneigentum mit einem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einheit statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können und/oder ein Richtwert zur Verfügung steht. Die Heranziehung des Richtwertes ist als gleichwertig anzusehen.</p>
Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	<p>Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung an. Die Wertigkeit des gesamten Eigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen und Garagen in Verbindung mit Wohneigentum auch der Kapitalanlage dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete festgestellt werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass vergleichbares Eigentum überwiegend den Kriterien von Mietobjekten entspricht. Kaufentscheidungen werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p>
Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet: Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordne-

	<p>ten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohnfläche in Verbindung zu bringen sind.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren aufgrund obiger Feststellungen vernachlässigt.</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 Vergleichswert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Sachwert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens (§§ 40-45 ImmoWertV) ermittelt.</p>

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes		Wohnhaus als Dreifamilienhaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich ursprünglich um 1906	
theoretisches Baujahr	1974	
Keller	ja	
Kellertreppen	massiv	

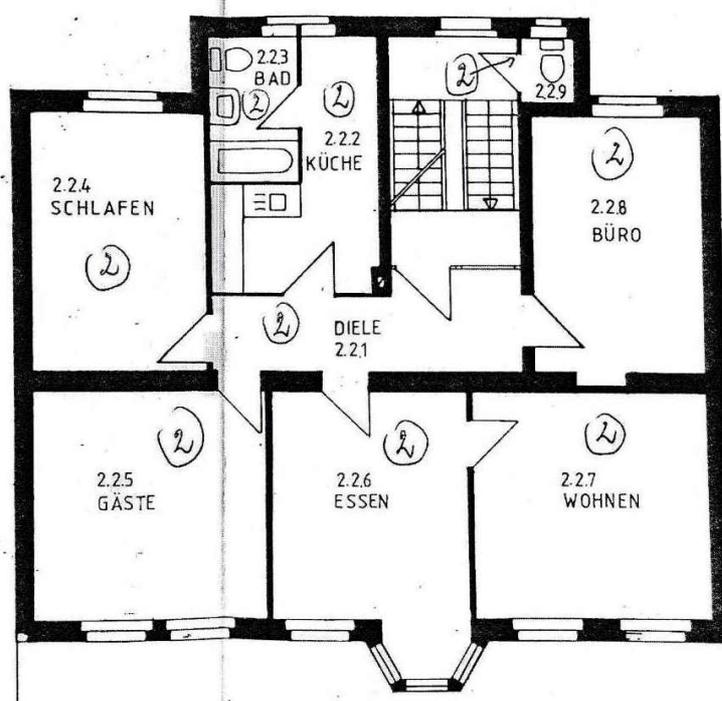
Kellerdecken	massiv
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Decken	Holzbalken
Treppen	Holz
Treppenabsätze	Holz
Hausflur	Eingang von der Rückseite her Boden Fliesen Wand Putz mit Anstrich Fenster Glasbausteine Treppe Holz mit Holzgeländer
Außenwände	massiv
Fassade	Putz / Schiefer / Verbundwerkstoff
Wärme- und Schallschutz	gemäß Baujahr
Türen	Eingang Aluminium mit Glasausfachung Wohnungseingänge Holz / Furnier
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung
Heizung	Zentralheizung
Energieausweis	liegt nicht vor

## 10.2 Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss	
Wohnfläche	ca. 110,09 m <sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Bauakte  Das WC auf halber Treppe wird vernachlässigt, da es nicht innerhalb der geschlossenen Wohnung liegt.  Im Weiteren wird von gerundet 109 m <sup>2</sup> ausgegangen.	
Die Wohnung hat gemäß Genehmigungsakte folgende Räume	Raumbezeichnung	
	Diele	8,92
	Küche	9,96
	Bad/WC	4,51
	Schlafen	14,43

	Gäste	17,39
	Essen	16,73
	Wohnen	22,49
	Büro	14,71
	<b>Gesamt</b>	<b>109,14</b>

Grundriss gemäß Aufteilungsplan



Grundrissgestaltung	veraltet, gefangene Räume
Belichtung	ausreichend
Fußbodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl (Auskunft Eigentümer)
Eingangstür	Holz / Furnier
Innentüren	vermutlich Holz / Furnier
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wandbekleidungen	vermutlich Putz / Anstrich / Tapeten / Fliesen
Decken	Holzbalkendecke verkleidet (Auskunft Eigentümer)
Elektroinstallation	Standard (Auskunft Eigentümer)
sanitäre Installation	Bad/WC (Auskunft Eigentümer)
Heizung	Zentralheizung
Heizkörper	Flachheizkörper mit Thermostaten (Auskunft Eigentümer)

Warmwasser	elektrischer Durchlauferhitzer (Auskunft Eigentümer)
------------	--

**Hinweis:**

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 dem Sachverständigen 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. **An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.**

**11 Außenanlagen**

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Einfassungen, befestigte- und teilbefestigte Wege- und Hofflächen, usw.

**12 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer**

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr	1974
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	30

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird 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.

**13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**13.1 Wert der schadhafte Bauteile**

Erläuterungen

*“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”.

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

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.

### **13.2 Wert der Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum**

Am Sondereigentum konnten keine wertrelevanten Schäden festgestellt werden, da der Zugang nicht möglich war. Eine Berücksichtigung erfolgt im Risikoabschlag.

### **13.3 Wert der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum**

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Schäden festgestellt.

- Schäden an der Straßenfassade, hinter der aufgetragenen Verkleidung.

Der Schaden konnte nicht abschließend bewertet werden, da er hinter der Verkleidung nicht ausreichend gesichtet werden konnte. Das hierdurch entstehende Risiko wird im Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Sonstige vorhandene Schäden sind als normale laufende, Instandhaltungsaufwendungen einzustufen. Der Wert ist daher im Ansatz der laufenden Instandhaltungskosten ausreichend gewürdigt.

### **13.4 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen**

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

Fehlbeträge, die nach obiger Formel entstehen, müssen nicht zwangsläufig in vollem Umfang als Wertminderung abgezogen werden, da es bei den meisten Eigentümergemeinschaften üblich ist, dass die Rücklagen nicht ausreichen und dass, zumindest mittelfristig, bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen notwendig werden. Die Unterfinanzierung ist also als Normalfall anzusehen. Wertmindernd wirken sich fehlende Instandhaltungsrücklagen nur dann aus, wenn auch der "normale" Käufer erkennen muss, dass er kurzfristig Mittel für Instandhaltung zur Verfügung stellen muss. Eine Feststellung in absoluten Werten ist meist nicht möglich, da dem Sachverständigen nicht immer ausreichendes Zahlenmaterial zu Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Aussage des Eigentümers sind keine Rücklagen vorhanden, um Instandhaltungskosten zu decken. Unter Berücksichtigung des Zustandes des Objektes wird daher eine Sicherheitsabschlag in Höhe von

**10 %**

in Ansatz gebracht.

### **13.5 Altlasten**

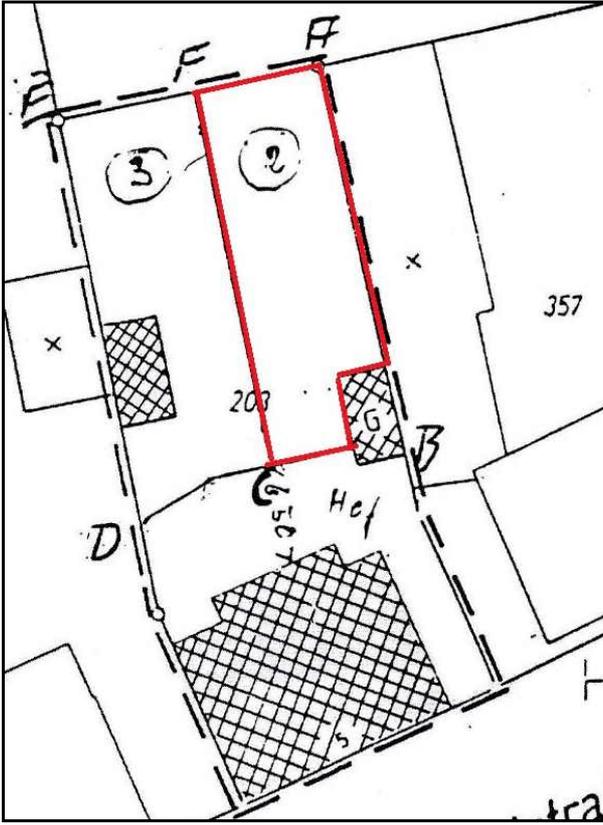
Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten festgestellt werden. Laut Auskunft der Stadt, Altlastenkataster, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

### **13.6 Wertbezogene Rechte und Belastungen**

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet,- Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Baulast Nr.: 11369    Abstandsfläche zugunsten Flurstück 206 im hinteren Gartenbereich.  Die Baulast tangiert nicht den Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums.
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße, im maßgeblichen Bereich, als <b>noch nicht</b> endgültig hergestellt Erschließungsanlage. Erschließungskosten sind daher noch zu erheben. Zur voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrag kann z.Z. keine Angabe gemacht werden.  Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.  Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden. Derzeit stehen keine Maßnahmen an.
Grundbuch Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk, nicht wertrelevant

<p>Sondernutzungsrecht</p>		<p>Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist das <b>Sondernutzungsrecht</b> an einer Gartenteilfläche (siehe Abbildung) verbunden.</p> <p><b>Das Sondernutzungsrecht wird pauschal mit</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1.000,- €</b></p> <p><b>berücksichtigt.</b></p>
<p>Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile</p>	<p>Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen.</p> <p>Es wurden augenscheinlich Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteile festgestellt. Es kann im Weiteren nicht davon ausgegangen werden, dass die Wertanteile im Grundbuch der tatsächlichen Wertigkeit des einzelnen Eigentums entsprechen. Eine Gewährleistung hierfür kann nicht übernommen werden.</p>	
<p>Überbauung</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.</p>	
<p>Baugrund</p>	<p>Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.</p>	
<p>baurechtliche Legalität</p>	<p>Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt. Die Teilungserklärung liegt vor.</p>	

natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

### 13.7 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum war nur z.T. zugänglich. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren.

Allein der Umstand, dass es verdeckte und nicht erkannte Schäden geben könnte, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu berücksichtigen.

Der Risikoabschlag wird kumuliert mit

**15 %**

in Ansatz gebracht.

### 14 Berechnung des Bodenwertes

*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 des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwerte aus:

#### Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	<b>445,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 21008
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
GFZ	0,8
Geschosse	II

#### Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Marktstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	nicht endgültig hergestellt	Anpassung
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 0,7	Anpassung
Geschosse	III	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	445,00
* Umrechnungsfaktor vorhandene GFZ	0,888
/ Umrechnungsfaktor Richtwert GFZ	0,924
* Anpassungsfaktor für nicht endgültig hergestellte Erschließung	0,95
= angepasster Richtwert in €	406,28
* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	630,00
= Bodenwert in €	255.955,91
/ Miteigentumsanteile gesamt	340,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	113,00
<b>= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €</b>	<b>85.067,70</b>

## **15 Ertragswertverfahren**

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

### **15.1 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 ohne Bedeutung.

### **15.2 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:

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

### **15.3 Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete**

Im Mietspiegel wird eine Miete von 4,15 bis 4,72 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das Ursprungsbaujahr ausgewiesen.

Folgende Kriterien werden ausgewiesen:

- Wohnungen, die bis 1948 bezugsfertig wurden

- mit Heizung, mit Bad/WC
- Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- normale Lage

Mögliche Aufschläge:	Isolierglas	0,36 €/m <sup>2</sup>
	mit Warmwasser	0,22 €/m <sup>2</sup>
	modernisiertes Bad	5 %
	Garten	5 %

Statistische Auswertung Auf eine Angebotsauswertung wurde bewusst verzichtet, da der Markt derzeit unübersichtlich ist und die Werte sehr stark schwanken.

Unter Berücksichtigung der Lage und des Ausstattungsgrades hält die Sachverständige eine **Miete** von

**5,80 €/m<sup>2</sup>**

für nachhaltig erzielbar.

### **Garage**

Für Garagen werden derzeit zwischen 35 - und 70 € gezahlt. Unter Berücksichtigung von Qualität und Größe wird die nachhaltig erzielbar Miete mit

**50,00 €**

eingeschätzt.

## **15.4 Aufteilung der Wohnflächen**

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit **rd. 109 m<sup>2</sup>** ermittelt.

## **15.5 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 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 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.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

**18 %**

in Ansatz gebracht.

## **15.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswert-

verfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 1,25 % (+- 0,8) ausgewiesen.  
Grundlagen:

- Restnutzungsdauer            25-39
- Miete                            6,85 €/m<sup>2</sup> (+- 0,6) Miete

zins erhöhend wirken:

- niedrigere Miete
- alte Bausubstanz
- schwächelnde Nachfrage

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**2,0 %**

ausgegangen.

## **15.7      Vervielfältiger (Barwertfaktor)**

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Endwert einer Rente. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung. Wenn diese Zahlung auf eine bestimmte Zeit hin zu berechnen ist, wird sie als Zeitrente bezeichnet.

Der Ertrag eines Gebäudes, bezogen auf ein Jahr, ist, bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wie eine Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es also festzustellen, zu welchem Betrag die Erträge bis zum Ende der Restnutzungsdauer auflaufen, wenn die Zins- und Zinseszinszahlungen in diesem Zeitraum berücksichtigt werden. Dieser Betrag ist der Endwert der Rente, der auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden muss. Man stelle also fest, wieviel Kapital muss heute zur Verfügung stehen, damit in einer bestimmten Laufzeit (Restnutzungsdauer) der Endwert erreicht wird. Dieser Betrag ist der so genannte Barwert der Rente. Bezogen auf die Wertermittlung eines Gebäudes nennt man ihn Ertragswert.

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:         $V = \frac{1,02^{30} - 1}{1,02^{30} * (1,02 - 1)}$

V= 22,40 gerundet

## 15.8 Berechnung des Ertragswertes

01	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	5,80
02	* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	109,00
03	= monatliche Kaltmiete in €	632,20
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnraum in €	7.586,40
06	monatliche Kaltmiete aus Garage in €	50,00
07	* Monate im Jahr	12,00
08	= jährlicher Rohertrag aus Garage in €	600,00
09	jährlicher Rohertrag gesamt in €	8.186,40
10	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.473,55
11	= jährlicher Reinertrag in €	6.712,85
12	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	1.701,35
13	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	5.011,49
14	Restnutzungsdauer in Jahren	30
15	Liegenschaftszinssatz in %	2,00
16	* Vervielfältiger	22,40
17	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	112.257,47
18	+ anteiliger Bodenwert in €	85.067,70
19	= vorläufiger Ertragswert in €	197.325,17
20	+ Sondernutzungsrecht Gartenteilfläche pauschal in €	1.000,00
21	- 10 % Abschlag wegen fehlender Rücklagen in €	19.732,52
22	- 15 % Risikoabschlag in €	29.598,77
<b>23</b>	<b>= Ertragswert in €</b>	<b>148.993,87</b>

## 16 Vergleichswertverfahren

### 16.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer, wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechend begründete Anpassung herbeigeführt werden.

### 16.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von unteren, oberen und Mittelwerten (€/m<sup>2</sup>) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche und eines angemessenen relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- \* Wohnfläche
- = vorläufiger Vergleichswert
- +/- Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs, 3, ImmoWertV)
- = Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

### 16.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 208,00 €/m<sup>2</sup> vor. Es wurde die angrenzende Zone gewählt, da Diese den Kriterien des Objektes entsprach.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 2.080,00 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1970 - 1979
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 82 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mittel
- Lage im 1. Obergeschoss
- 8 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet
- Balkon vorhanden

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m <sup>2</sup>	2.080,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Größe	0,98
* Modernisierungsgrad	1,00
* Anpassung 1. OG	1,00
* Anpassungsfaktor Balkon	0,90
* Anpassung Einheiten im Haus	1,03
* Anpassung vermietet	0,95
* Anpassung noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage	0,95
= angepasster Wert in €/m <sup>2</sup>	1.705,36

### Anmerkung

Einige Anpassungsfaktoren wurden sachverständig eingeschätzt.

### Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>	1.705,36
* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	109,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	185.884,24
+ Sondernutzungsrecht Garten pauschal in €	1.000,00
+ Garage pauschal in €	8.000,00
- 10 % Risikoabschlag wegen fehlender Rücklagen in €	18.588,42
- 15 % Risikoabschlag u.a.	27.882,64
= <b>angepasster Vergleichswert in €</b>	<b>148.413,18</b>

Anmerkung:

Der Median aller Garagenverkäufe liegt bei 10.000,- €, die Spanne zwischen

5.000,- € und 21.700,- €. Aufgrund der Qualität und des Zustandes wird der Wert pauschal mit 8.000,- € eingeschätzt.

### **Statistische Auswertung von Vergleichspreisen**

Aufgrund der extremen Marktsituation und der damit verbundenen Preispolitik am Verkäufer-Markt, wird bewusst auf eine Auswertung von Kaufpreisen/Kaufangeboten verzichtet, da sich hier eine Verzerrung der Werte ergeben könnte.

## **17 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 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Erdgeschoss eines Wohnhauses, das vermutlich um 1906 errichtet und später baulich verbessert wurde. Insgesamt hinterlässt das Gemeinschaftseigentum einen leicht vernachlässigten Eindruck. Zum Zustand des Sondereigentums kann an dieser Stelle nichts ausgeführt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war.

Im vorliegenden Fall wurden zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurde für das Vergleichswertverfahren der Richtwert zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz, angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Verkehrswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

In beiden Verfahren konnten die wertrelevanten Eigenschaften ausreichend gewürdigt werden, so dass keine zusätzlichen Anpassungen außerhalb der Verfahren notwendig werden.

## Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung ATP 2, Marktstraße 5 in Solingen mit

**148.000,00 €**

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 04.10.2024

*Erika Schaks*

**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





Foto 1: Gebäudeansicht von der Straße



Foto 2: Gebäudeansicht vom Hof



Foto 3: Garage