

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 007/25

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



Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

über das Grundstück: Gemarkung Wald, Flur 52, Flurstück 14
Gewerbebebauung
Schlagbaumer Straße 102
42653 Solingen

Wertermittlungsstichtag: 19.05.2025

Verkehrswert: 198.000,00 €


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 007/25 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Wald, Flur 52, Flurstück 14 Gewerbebebauung	
	Anschrift	Schlagbaumer Straße 102 42653 Solingen	
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Wald, Flur 52, Flurstück 14, groß 1.464 m ²	
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen		
Nutzung	dem Anschein nach Teilnutzung		
Bebauung	Gebäude vorn	altes Gewerbegebäude mit zwei Geschossen, vermutlich früher als Büro- und Verkaufsraum genutzt	
	Gebäude hinten	Halle früher als Reifenlager genutzt	
Baujahr	Gebäude vorn	vermutlich in den 1950er-Jahren errichtet und ca. 1968 umgenutzt sowie aufge- stockt	
	Halle	vermutlich um 1968	
Nutzflächen	Gebäude vorn	264 m ²	
	Halle	282 m ²	
grob überschlägig ermittelt, für Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.			
Ausstattung	Die Gebäude konnten nur von außen in Augenschein genom- men werden.		
	Fenster	Gebäude vorn alte verbrauchte Industriestahl- fenster und Kunststofffenster	Halle soweit einsehbar Glasbausteine und Industriestahlfenster
	Elektrik	nicht bekannt	nicht bekannt
	Sanitär	nicht bekannt	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt	nicht bekannt	
Umgebung	Misch- und Gewerbebebauung		
Liegenschaftszins	7,5 %		
Rohertrag (Miete)	Lager-, Produktionsflächen	3,50 €/m ²	
	Büro-, Mischflächen	4,50 €/m ²	
Verkehrswert	198.000,00 € Bewertungsstichtag 19.05.2025		

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	11
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	13
11	Außenanlagen	15
12	Alterswertminderung	15
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	15
13.1	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	15
13.2	Altlasten	17
13.3	Sicherheitsabschlag	17
13.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	17
14	Berechnung des Bodenwertes	18
15	Sachwertverfahren	19
15.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	19
15.2	Eingangsgroßen	20
15.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	20
15.4	Berechnung der Sachwerte	21
16	Ertragswertverfahren	22
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	22
16.2	Eingangsgroßen	22
16.3	Nachhaltig erzielbare Miete	23
16.4	Angaben zu den Flächen	23
16.5	Bewirtschaftungskosten	23
16.6	Restnutzungsdauer	24
16.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	24
16.8	Vervielfältiger	25
16.9	Berechnung des Ertragswertes	25
17	Verkehrswert nach § 194 BauGB	26

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos (1 Seite)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beige- fügt)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beige- fügt)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigegefügt)
Anlage 5	Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigegefügt)
Anlage 6	Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigegefügt)
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigegefügt)
Anlage 8	Kopie der Bauzeichnungen (2 Seiten) (hier nicht beigegefügt)

Das Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten, davon 27 Seiten Text und 9 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Angaben der Stadtverwaltung
- Geoportal

2 Literatur

- DIN 277-1
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piebler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Straße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Schlagbaumer Straße 102 (siehe Besonderheiten) 42653 Solingen
Gegenstand der Wertermittlung	Gemarkung Wald, Flur 52, Flurstück 14 bebaut mit - Gebäude vorn altes Gewerbegebäude mit zwei Geschossen, vermutlich früher als Büro- und Verkaufsraum genutzt, 1968 Nutzungsänderung und Aufstoc- kung - Gebäude hinten alte Lagerhalle, früher als Reifenlager genutzt und vermutlich um 1968 erbaut
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	19.05.2025
Ortsbesichtigung	19.05.2025 Teilnehmer: die Sachverständige Die Gebäude wurden von außen in Augenschein ge- nommen, da der Zugang nicht möglich war Nach Ablauf der gesetzten Fristen wurde das Objekt gemäß dem äußeren Anschein bewertet.

Grundlagen der Gutachtererstellung	<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>
Verwendung	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht), in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (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. Die Berechnung erfolgt extern und wird diesem Gutachten beigelegt.</p>
Gewerbebetrieb	dem Anschein nach Nutzung von Teilflächen
Zubehör	nicht feststellbar
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	dem Anschein nach Nutzung von Teilflächen

Besonderheiten	<p>Die auf dem Flurstück 14 befindlichen Gewerbeobjekte werden postalisch unter der Hausnummer 102 geführt, obwohl diese Hausnummer offiziell dem benachbarten Flurstück 15 zugeordnet ist.</p> <p>Diese Besonderheit beruht vermutlich darauf, dass es sich ursprünglich um ein gemeinsam genutztes Gewerbeobjekt handelte (Reifenservice, Werkstatt, Tankstelle).</p>
----------------	---

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Solingen			
Blatt		3055			
Bestandsverzeichnis	3	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
		Wald	52	14	1.464
		Gebäude- und Freifläche Schlagbaumer Straße			
Belastungen					
Abt. II		Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III.		für die Wertermittlung nicht relevant			

4.2 Bebauung



Zur Straßenseite hin befindet sich eine zweigeschossige Gewerbebebauung, die vermutlich in den 1950er-Jahren errichtet und im Jahr 1968 umgenutzt sowie aufgestockt wurde. Ursprünglich war das Gebäude als Werkstatt mit Verkaufs-, Büro- und Lagerräumen geplant. Die aktuelle Nutzung ist nicht bekannt, da ein Zugang nicht möglich war. Der bauliche Zustand ist als mäßig einzustufen.



Im hinteren Bereich des Grundstücks wurde vermutlich 1968 eine eingeschossige Halle errichtet. Das Gebäude verfügt über ein flach geneigtes Satteldach mit Welleternit-Eindeckung. Die Giebel sind im oberen Bereich ausgefacht und mit Holz verkleidet, dessen Substanz jedoch vollständig verbraucht und teilweise schadhaft ist. Der bauliche Zustand dieses Gebäudes ist insgesamt schlecht.

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, Ohigs / 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 Stadtbezirk Lage	Mitte Gräfrath ca. 1,5 km nördlich Zentrum
nähere Umgebung	Misch- und Gewerbebebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss A 3 ca. Bushaltestelle ca. Intercitybahnanschluss Ohligs ca. Flughafen Düsseldorf ca.	10 km 0,1 km 9 km 38 km

durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden / Städten	Remscheid Langenfeld ca. Düsseldorf ca. Wuppertal Elberfeld ca	12 km 17 km 30 km 15 km
Parkplätze	diverse Stellplätze auf dem Grundstück	
Immissionen	sind zu erwarten	
Infrastruktur	alle Schulformen, Kindergärten, Einkaufsstrukturen, Ärzte, Banken, Amtsgericht, Finanzamt, Polizei befinden sich in der Stadt	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige
Baurecht	<p>Planungsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan nein (interaktive Bauleitplanung) - Planungsrecht vermutlich §§ 30/ 34 BauGB - Flächennutzungsplan Industrieflächen
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Weiter muss auch mit Änderungen der Planung bezüglich der Bebaubarkeit gerechnet werden. Die Änderungen können durchaus kurzfristig erfolgen, so dass vor einer finanziellen Disposition immer eine Anfrage bei den maßgeblichen Behörden anzuraten ist. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>

Erschließung	Gemäß Aussage der Stadt wird das zu bewertende Grundstück über die Schlagbaumer Straße erschlossen. Die Schlagbaumer Straße gilt als endgültig hergestellte Erschließungsanlage, Beiträge werden nicht mehr erhoben. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.
Grundstückszuschnitt	trapezförmig geschnittenes Handtuchgrundstück
Topographie	abfallend zur Straße hin

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert beinhaltet keine GFZ/GRZ-Definition, eine Berechnung von GFZ und GRZ kann daher vernachlässigt werden.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen der Wertermittlung beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben, da nur unvollständige Unterlagen und Informationen vorlagen. Zudem wurden weder Untersuchungen zur Bausubstanz noch zu möglichen Altlasten beauftragt, was ebenfalls zu Einschränkungen führt.

Aussagen zu nicht eingesehenen Bauteilen und Räumen basieren daher auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, den vor Ort gewonnenen Eindrücken sowie auf Schätzungen und Annahmen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war. Für alle nicht einsehbaren Bauteile wird daher eine durchschnittliche Ausstattung und ein mittlerer Erhaltungszustand unterstellt.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen, bzw auf der Grundlage der Flurkarte grob überschlägig geschätzt.

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 angege-

ben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Gewerbeobjekten, ist das Vergleichswertverfahren ungeeignet. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da der Wert von gewerblich genutzten Immobilien ausschließlich an ihrem Ertrag gemessen wird. Das Verfahren dient daher als Grundlage der Verkehrswertermittlung.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens dient im vorliegenden Fall lediglich der Überprüfung.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Ertragswert abgeleitet wird. Die Sachwertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen. Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

Die Gebäude konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.

Art des Gebäudes	zweigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude	
		
	Vorderansicht	Rückseite
Konstruktionsart	soweit ersichtlich massiv	
Baujahr	vermutlich 1950er Jahre Aufstockung und Umnutzung (1968)	
theoretisches Baujahr	1975	
Geschosse	zweigeschossig	
Dachform	Flachdach/Pulldach	
Dacheindeckung	nicht einsehbar	
Dachkonstruktion	vermutlich massiv	
Außenwände	massiv	
Decken	vermutlich massiv	
Fußböden	vermutlich massiv	
Innenwände	nicht bekannt	
Fenster	alte verbraucht Industriestahlfenster und Kunststofffenster	
Türen	nicht bekannt	
Sanitär	nicht bekannt	
Elektrik	nicht bekannt	
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal	
Heizung	nicht bekannt	
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal	

besondere Bauteile / Einrichtungen	nicht bekannt
------------------------------------	---------------

Hintere Halle

Art des Gebäudes		eingeschossige Halle
Konstruktionsart	soweit ersichtlich massiv	
Baujahr	vermutlich um 1968	
theoretisches Baujahr	1975	
Geschosse	eingeschossig	
Dachform	flach geneigtes Satteldach	
Dacheindeckung	Welleternit (vermutlich Wellasbest)	
Dachkonstruktion	vermutlich Holz	
Außenwände	massiv	
Fußböden	vermutlich massiv	
Innenwände	nicht bekannt	
Fenster	soweit einsehbar Glasbausteine, Industriestahlfenster	
Sanitär	nicht bekannt	
Elektrik	nicht bekannt	
Heizung	nicht bekannt	
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal	
besondere Bauteile / Einrichtungen	Außentreppe	

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 Zufahrten, befestigter Hof, diverse Geländer, usw.

Die Außenanlagen sind überwiegend verbraucht und werden daher pauschal mit

1 %

veranschlagt.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1975
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	10
Alterswertminderung linear in %	83,33

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 dabei unterstellt, das ursprüngliche Baujahr tritt in den Hintergrund.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

13.1 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die

Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben"

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass Reparaturrückstau / Baumängel durch regelmäßige Instandhaltung nicht entstehen. 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”.

Wert der Baumängel / Bauschäden

Zum Besichtigungstermin konnten nur äußerliche Schäden festgestellt werden, da der Zugang zu den Gebäuden nicht möglich war. Im Folgenden werden nur die Schäden berücksichtigt die für die eingeschätzte Restnutzungsdauer von 10 Jahren unbedingt notwendig werden. Weitergehende Schäden bleiben unberücksichtigt, da die Gebäude als insgesamt wirtschaftlich verbraucht eingestuft werden.

Folgende Schäden werden berücksichtigt:

- Giebelverkleidung Halle im oberen Bereich erneuern
- diverse Putzarbeiten
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert der oben genannten Schäden wird grob überschlägig mit

15.000,00 €

eingeschätzt.

13.2 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Altlasten zu erkennen bzw. festzustellen. Gemäß Schreiben des Kreises wird das Grundstück **nicht** im Altlastenkataster geführt.

13.3 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. 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. Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

20 %

in Ansatz gebracht.

13.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Erschließungskosten	Gemäß Aussage der Stadt wird das zu bewertende Grundstück über die Schlagbaumer Straße erschlossen. Die Schlagbaumer Straße gilt als endgültig hergestellte Erschließungsanlage, Beiträge werden nicht mehr erhoben. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.
Grundbuch Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk

	<p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Augenscheinlich waren keine Überbauungen erkennbar.
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
naturschutzrechtliche 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.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.
Denkmalschutz	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich (äußerlich) kein Hausschwammbefall festgestellt.
weitere Lasten	keine ersichtlich

14 Berechnung des Bodenwertes

Zitat (§ 16, Abs. 1, ImmowertV 2010)

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

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 Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	160,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 43303
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Gewerbe / Industriegebiet

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar.

Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	160,00
* Größe in m ²	1.464
= Bodenwert in €	234.240,00

15 Sachwertverfahren

15.1 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, eventuelle Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen. 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 unter-

stellt. 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.

15.2 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 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)
- ± Markt Anpassung (Sachwertfaktor § 21 (3) ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 39 ImmoWertV)
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

15.3 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.

15.4 Berechnung der Sachwerte

01	Gebäude	Werkhalle	Anbau	Lagerhalle
02	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	336,00	47,00	313,00
03	* Herstellkosten in €/m ²	910,00	300,00	570,00
04	= Gebäudeherstellungskosten in €	305.760,00	14.100,00	178.410,00
05	Alterswertminderung in %	83,33	83,33	83,33
06	- Alterswertminderung in €	254.789,81	11.749,53	148.669,05
07	= Gebäudezeitwert in €	50.970,19	2.350,47	29.740,95
08	Gebäudezeitwert gesamt in €			83.061,61
09	+ 1 % Außenanlagen in €			830,62
10	+ Bodenwert in €			234.240,00
11	= vorläufiger Sachwert in €			318.132,23
12	- 20 % Sicherheitsabschlag in €			63.626,45
13	- Wert Baumängel, Bauschäden in €			15.000,00
15	= angepasster vorläufiger Sachwert in €			239.505,78
16	* Markt Anpassungsfaktor			0,80
17	= angepasster Sachwert in €			191.604,62

Markt Anpassung

Der Markt Anpassungsfaktor innerhalb des Sachwertverfahrens wird in der Regel vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Da Gutachterausschüsse bei Ertragsobjekten (Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Geschäftshäuser und Gewerbeimmobilien, keine Sachwertverfahren ausführen, werden für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für gewerblich genutzte Immobilien auch keine Anpassungsfaktoren abgeleitet. Die ermittelten Faktoren beziehen sich also lediglich auf typische Sachwertobjekte, wie Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlicher Ausführung.

Benötigte Anpassungsfaktoren für andere Objekte müssen daher vom Sachverständigen aus eigenen statistischen Erhebungen, aus Erhebungen der Fachverbände, aus Empfehlungen der Fachliteratur sowie aus Angaben im Bewertungsgesetz, abgeleitet werden.

16 Ertragswertverfahren

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

16.1 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.

16.2 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:

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

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

16.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Gemäß Marktbericht 2025 werden für vergleichbare Gewerbeobjekte folgen Mieten gezahlt:

- Lager- und Produktionsflächen 2,00 - 5,50 €
Im Weiteren wird von einer gerundeten Miete von **3,50 €/m²** ausgegangen.
- Büroflächen/Mischflächen 4,00 - 6,00 €
Im Weiteren wird von einer gerundeten Miete von **4,50 €/m²** ausgegangen.

Keller- und vergleichbare Flächen bleiben unberücksichtigt, da sie in der Miete enthalten sind.

16.4 Angaben zu den Flächen

	Gebäude	Nutzfläche grob überschlägig gerundet in m ² bzw. Stück
Produktions-/Lagerflächen	Halle hinten	282,00
gemischte Flächen	Gebäude vorn	264,00

Die Angaben wurden, soweit möglich, anhand der vorhandenen Unterlagen ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung stehenden Unterlagen z.T. nicht leserlich, bzw. widersprüchlich waren. Für die Richtigkeit der o.a. Maße kann daher keine Gewähr übernommen werden.

16.5 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, in Anlehnung an die ImmoWertV, kumuliert von

15 %

ausgegangen.

16.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt 13 (Alterswertminderung) bereits ermittelt. Sie beträgt 10 Jahre.

16.7 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 zu-

rück. 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.

Für Gewerbeobjekte wird im Marktbericht 2025 kein Zins ausgewiesen. In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur geht man von Zinssätzen zwischen 5,5 % und 10 % aus.

Zinserhöhend wirken:

- schlechter baulicher Zustand
- insgesamt veraltete Strukturen
- kurze Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

7,5 %

angesetzt.

16.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:

p =	Liegenschaftszinssatz in %	(7,5 %)
n =	Restnutzungsdauer in Jahren	(10 Jahre)
q =	1 + p/100	(1,075)

Berechnung: $V = \frac{1,075^{10} - 1}{1,075^{10} * (1,075 - 1)}$

V = 6,86

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

16.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete Halle in €/m ²	3,50
02	* Nutzfläche Halle in m ²	282,00
03	= monatlicher Rohertrag Halle in €	987,00
04	nachhaltig erzielbare Miete Gebäude vorn in €/m ²	4,50
05	* Nutzfläche Gebäude vorn in m ²	264,00

06	=	monatlicher Rohertrag Gebäude vorn in €	1.188,00
07		monatliche Roherträge aus Gebäude gesamt in €	2.175,00
08	*	Monate im Jahr	12,00
09	=	jährlicher Rohertrag aus Gebäuden in €	26.100,00
10	-	15 % Bewirtschaftungskosten in €	3.915,00
11	=	jährlicher Reinertrag in €	22.185,00
12	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	17.568,00
13	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	4.617,00
14		wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	10
15		Liegenschaftszinssatz in %	7,50
16	*	Vervielfältiger	6,86
17	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	31.672,62
18	+	Bodenwert in €	234.240,00
19	=	vorläufiger Ertragswert in €	265.912,62
20	-	Wert Baumängel und Bauschäden in €	15.000,00
21	-	20 % Sicherheitsabschlag in €	53.182,52
22	=	Ertragswert in €	197.730,10

17 Verkehrswert 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 Baugesetzbuches vorgegeben ist, wird im Allgemeinen als ein Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände zu erzielen wäre. Es handelt sich insoweit 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.

In diesem besonderen Bewertungsfall, handelt es sich um eine Halle und ein vermutlich gemischt genutztes Gebäude, die auf einem ehemals als Reifenhandel genutztes Grundstück aufstehen. Die Gebäude sind wirtschaftlich weitgehend verbraucht, eine Nutzung ist daher nur noch kurzfristig gewährleistet, was die Wirtschaftlichkeit der aufstehenden Bebauung in Frage stellt. Investitionen in die Gebäude, um die Restnutzungsdauer zu erhöhen sind als unwirtschaftlich einzustufen, da eine höherwertige Bebauung an gleicher Stelle eine wesentlich höhere Rendite erwirtschaften würde.

Bei der Bewertung einer Fabrik bzw eines Gewerbeobjektes steht nur der zu erwartende Ertrag im Mittelpunkt. Der Kernsatz der Fabrik-/Gewerbebewertung, in dem es heißt:

Zitat *Eine Fabrik ist nicht dazu da,
dass man sie besitzt,
sondern dazu, dass man darin produziert
und damit Geld verdient.*

ist immer noch von zentraler Bedeutung.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks Solingen Schlagbaumer Straße 102 Flurstück 14 mit

198.000,00 €

ausgewiesen.

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 05. September 2025



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



Anlage 1



Foto 1: Gebäude vorn



Foto 2: Rückseite Gebäude vorn



Foto 3: Halle