

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Grundriss- und Ansichtszeichnungen, Schnitt, Wohnflächen- und Kubaturberechnung
▶ durch die seinerzeit beauftragte Verwaltung zur Verfügung gestellt
- Anlage 4 - zu Abt. II des Grundbuchs: Urkunde Nr. 726 für 2018 (Grunddienstbarkeit Wegerecht)
zum Bestandsverzeichnis des Grundbuchs: Urkunde Nr. 858 für 1968 (Grunddienstbarkeit Fußwegerecht)
▶ Grundbuchamt Solingen
- Anlage 5 - Bescheinigung über Denkmalschutz
▶ Stadt Solingen, Untere Denkmalbehörde
- Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung)
▶ Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht
- Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Natur und Umwelt
- Anlage 6 - Planauskunft Gas, Wasser, Strom
▶ SWS Netze Solingen GmbH
- Anlage 7 - Planauskunft Kanal und Baulast Kanal
▶ Technische Betriebe Solingen, Stadt Solingen Bauaufsicht
- Anlage 8 - Ergebnisprotokoll PCR-Nachweis Bauholzpilze
▶ DNA Diagnostik Nord GmbH Bitterfeld-Wolfen
- Die Bausachverständigeneinschätzung zum Befall Echter Hausschwamm vom 25.05.2024, Dipl.Ing. Calogero Cimino, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden IHK Wuppertal-Remscheid-Solingen wird als eigenständiger Schriftsatz / Anlage durch das Amtsgericht Solingen zum Verkehrswertgutachten ausgehändigt.

Literaturverzeichnis:

- Baugesetzbuch; Landesbauordnung; Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Grundstücksmarktbericht 2024 (Gutachterausschuss Solingen)
- Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 und ImmoWertV2010
- Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2016
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Grundstückswertermittlung (Gablentz)
- Praxishandbuch Sachverständigenrecht (Bayerlein)
- Versteigerung und Wertermittlung (Stumpe/Tillmann)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) u.a.

1. Allgemeine Angaben

<i>Auftraggeber des Gutachtens</i>	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
<i>Auftragnehmer</i>	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
<i>vertreten durch</i>	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung
<i>Anschrift des Bewertungsobjektes</i>	Kornstr. 27 a 42719 Solingen
<i>Eigentümer</i>	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
<i>Gegenstand der Bewertung</i>	<input type="radio"/> bebautes Grundstück <input type="radio"/> Einfamilienhaus – Bergisches Haus
<i>Zweck der Bewertung</i>	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für das bebaute Grundstück Kornstr. 27 a in Solingen, Gemarkung Ohligs, Flur 31, Flurstück 19 und 144.
<i>Datum der Beauftragung</i>	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 01.06.2023 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 006 K 011/23.
<i>zur Verfügung stehende Unterlagen</i>	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Katasterkarte• Unterlagen aus dem Grundbuchamt/Grundakten• Unterlagen/Informationen der Postbank Immobilien GmbH Düsseldorf• Bausachverständigeneinschätzung zum Befall Echter Hausschwamm vom 25.05.224, Dipl.Ing. xxxxxxxxxxxx, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden IHK Wuppertal-Remscheid-Solingen (diese Einschätzung wird den Beteiligten als eigenständiger Schriftsatz durch das Amtsgericht Solingen ausgehändigt)
<i>Bewertungsstichtag</i>	28.06.2024
<i>Qualitätsstichtag</i>	20.06.2023

<i>Ortsbesichtigung</i>	<p>20.06.2023</p> <p><u>Teilnehmer:</u> Frau Christine Walther, Sachverständige xxxxxxxxxxxxx Verwalter – DSL/Postbank Immobilien GmbH</p> <p><u>Situation:</u> Der Zugang zum Haus wurde durch den zeitweiligen Verwalter ermöglicht. Eine Besichtigung erfolgte im Rahmen der Möglichkeiten, das Haus ist vermüllt und der Garten aufgrund von dichtem Pflanzenwildwuchs nicht zugänglich.</p>
<i>Hinweis zur Gutachtenerstellung</i>	<p>Allgemein: 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> <p>Im Gebäude wurde ein Befall durch den Echten Hausschwamm festgestellt. Weitere Ausführungen dazu siehe Punkt 3.1.1.</p>
<i>Denkmalschutz</i>	<p>Durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Solingen wurde Folgendes bescheinigt: Das Objekt Kornstr. 27a in Solingen ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NRW. Es wird seit dem 22.01.1985 unter der lfd. Nr. 517 in der Denkmalliste der Stadt Solingen geführt. Der Denkmalschutz umfasst das komplette Fachwerkhaus, somit ist nicht nur die äußere Hülle, sondern auch das Innere des Hauses geschützt. Im Eintragungstext wird außerdem die „gusseiserne Pumpensäule ohne Schwengel“ erwähnt, die ebenfalls vom Denkmalschutz erfasst wird. Nicht geschützt ist dagegen der rückwärtige, neuzeitliche Anbau.</p> <p>► siehe Anlage 5</p>
<i>Baulasten</i>	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtdienstes Bauaufsicht Solingen, ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung zu Lasten der Flurstücke 19 und 144, Flur 31, Gemarkung Ohligs, verzeichnet.</p> <p>► siehe Anlage 5</p>

	<p>Hinsichtlich Leitungsverlauf Kanal ist eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. ▶ siehe Anlage 7</p>
<i>Altlasten</i>	<p>Durch die Untere Bodenschutzbehörde Solingen wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Kornstr. 27 a, Gemarkung Ohligs, Flur 31, Flurstücke 19 und 144, nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt wird. ▶ siehe Anlage 5</p>
<i>Erschließung</i>	<p>Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege (Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge) ist das Grundstück Kornstr. 27a, sofern eine rechtlich gesicherte Zuwegung vorhanden ist, von der Kornstraße erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben, wenn die Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt. Hierzu wurde kein Zeitpunkt benannt. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.</p> <p>Da nach dem z.Z. geltenden Recht nach der Höhe der tatsächlichen Herstellungskosten abzurechnen wäre, können über die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages keine Angaben gemacht werden. ▶ siehe Anlage 5</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Zufahrt von der Kornstraße zum Grundstück Kornstr. 27 a erfolgt über eine ca. 18 m lange asphaltierte Zuwegung. Es handelt sich gemäß Auskunft der Stadt Solingen um einen Privatweg (keine öffentliche Verkehrsfläche). Weder im Grundbuch des Grundstücks Kornstraße 21/21a (Flurstück 83) über welches die Zufahrt gemäß Langeplan verläuft, noch im Baulastenverzeichnis ist hierzu eine rechtliche Grundlage verzeichnet. Eine anderweitige Zufahrt ist allerdings nicht vorhanden und auch nicht möglich. Diese Zufahrt muss zudem von einem weiteren Grundstück genutzt werden. Ggf. muss von einem Notwegerecht ausgegangen werden.</p> <p>Gemäß telefonsicher Auskunft der Technischen Betriebe Solingen sind die Anschlussbeiträge für Kanal abgegolten.</p>
<i>Nutzung</i>	<p>Das Gebäude befindet sich seit längerer Zeit im Leerstand, vorher wurde es eigengenutzt.</p>

Hinweis:

Aus ggf. mündlichen erteilten Auskünften von Behörden können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Erläuterung Bewertungsstichtag / Qualitätsstichtag

Bei der Grundstücksbewertung sind zwei Stichtage zu beachten:

- der Wertermittlungsstichtag ist das Datum, zu dem die Marktverhältnisse und die Wertbildung festgestellt wird (hierzu gehören die allgemeine Marktentwicklung des Immobilienmarktes, marktübliche Einflüsse auf den Immobilienwert wie Mieten/Pachten, Bewirtschaftungskosten)

- der Qualitätsstichtag ist das Datum, zu dem der Zustand des Grundstücks festzustellen ist; der Zustand wird durch alle Einflüsse und Merkmale des Grundstücks beschrieben (z.B. rechtliche Situation, Mietverträge, Planungsrecht, Baujahr, Zustand, Erschließung, Belastungen)

In der Regel haben beide Stichtage das gleiche Datum.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgte die Auftragserteilung durch das Amtsgericht Solingen am 01.06.2023, die Besichtigung des Objektes fand am 20.06.2023 statt. Dabei wurde festgestellt, dass sich in Folge eines Wasserschadens ein Gebäudepilz entwickelt hat. Die Feststellung wurde dem Amtsgericht Solingen mitgeteilt. In Abstimmung des Amtsgerichtes mit den Betreibern des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde ein Bausachverständigeneinschätzung beauftragt, welche per 25.05.2024 erstellt wurde.

Eine erneute Besichtigung wurde dem Bausachverständigen nicht ermöglicht, so dass er die Einschätzung nach Aktenlage und den Angaben der hier unterzeichnenden Sachverständigen erstellt hat.

Auch die behördlichen Auskünfte (Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erschließung) datieren aus 2023. Insofern entscheidet die Sachverständige als Qualitätsstichtag, den Tag ihrer Besichtigung, den 20.06.2023, anzunehmen und den Bewertungsstichtag auf den fertigstellenden Bearbeitungstermin des Gutachtens zu legen.

2. Grundstücksangaben

2.1. Grundbuch

Amtsgericht	Solingen	
Grundbuch von	Ohligs	
Blatt	xxxx	
Bestandsverzeichnis		
Gemarkung	Ohligs	
Flur	31	
Flurstücke	19	144
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Kornstr. 27 a	Gebäude- und Freifläche Kornstraße
Grundstücksgröße	155 m²	142 m²
mit dem Eigentum verbundene Rechte	Grunddienstbarkeit (Fußwegerecht) in Ohligs Blatt xxxx auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 23.05.2018.	-----
Abteilung I (Eigentümer)	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - zu ½ Anteil - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - zu ½ Anteil -	
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<u>Lfd. Nr. 2 – betrifft Flurstück 19</u> Grunddienstbarkeit - Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ohligs Flur 31 Flurstück 23 (Ohligs Blatt xxxx). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Mai 1968 – Notar xxxxxx, UR.Nr. xxxxx – hier eingetragen und auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt am 2. Juli 1968. Umgeschrieben am 21. September 1970. <u>Lfd. Nr. 8 – betrifft Flurstücke 19 und 144</u> Über das Vermögen xxxxxxxxxxxxxxxx, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Wuppertal, xxxxxxxxxxxx). Eingetragen am 25.04.2022.	

	<p><u>Lfd. Nr. 9 – betrifft Flurstücke 19 und 144</u> Über das Vermögen xxxxxxxxxxxxxxxx, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Wuppertal, xxxxxxxxxxxx). Eingetragen am 25.04.2022.</p> <p><u>Lfd. Nr. 10 – betrifft Flurstücke 19 und 144</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Solingen 006 K 011/23). Eingetragen am 03.04.2023.</p>
Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.

Hinweise zu Abt. II:

Nicht aufgeführte laufende Nummern sind im Grundbuch durch Löschung gekennzeichnet.

Lfd.Nr. 9: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß Mitteilung des Amtsgerichtes Solingen vom 15.07.2023, zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung der Insolvenzeintragung zwischenzeitlich gelöscht wurde.

2.1.1. Bestandsverzeichnis – Grunddienstbarkeit Fußwegerecht

Zugunsten des Flurstücks 19 ist ein Fußwegerecht verzeichnet. Der Weg verläuft entlang der westlichen Flurstücksgrenze über das Grundstück Becher Str. 80, Flurstück 145. Er ermöglicht einen fußläufigen Zugang vom Wohnhausgrundstück Kornstr. 27a zur Becherstraße. Begünstigt wird das bebaute Flurstück 19. An dieses schließt sich das unbebaute Flurstück 144 an, welches mit dem Flurstück 19 eine sinnvolle Nutzungseinheit bildet. Allerdings bilden die Flurstücke keine zwangsläufige Einheit. Im Falle einer getrennten Veräußerung wäre somit das Wegerecht nicht mehr sinnvoll in Anspruch zu nehmen oder das Flurstück 144 müsste mit einbezogen werden.

Ausgehend von der Becherstraße steigt die Geländetopografie in nördlich Errichtung, zum Grundstück Kornstr. 27 a an. Es sind Treppenstufen angelegt. Der Zugang ist verwildert und kaum nutzbar. Auch wurden die gemäß Eintragungsbewilligung zum Recht geforderten „Türchen“ nicht hergestellt.

Die Fläche wird in der Eintragungsbewilligung gekennzeichnet und mit einer Breite von ca. 1,23 m und einer Länge von ca. 16,25 m (20,31 m²) angegeben. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung obliegen dem Eigentümer des begünstigten (herrschenden) Grundstücks allein. Der gesamte Wortlaut der Rahmenbedingungen für das Wegerecht ist der beigefügten Eintragungsbewilligung zu entnehmen.

➤ siehe Anlage 4

Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgte ohne Zahlung eines Entgeltes. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes verpflichtete sich zugleich zur Eintragung einer gleichlautenden Baulast.

Im Rahmen der beauftragten Verkehrswertermittlung wird das Recht / die Begünstigung wertneutral beurteilt, allein auf das Flurstück 19 bezogen (ohne Involvierung des Flurstücks 144) ist die Nutzung nicht gesichert.

2.1.2. Abteilung II – Grunddienstbarkeit Wegerecht

Zu Lasten des mit dem Wohnhaus Kornstr. 27a bebauten Flurstücks 19 wurde ein Wegerecht eingetragen, welches dem gefangenen Grundstück Kornstr. 25, Flurstück 23 als Zufahrt dient. Ebendiese Fläche muss auch durch das Grundstück Kornstr. 27a selbst als Zuwegung genutzt werden.

Es wurde festgelegt, dass Instandhaltung und Instandsetzung jeweils zur Hälfte durch die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks zu tragen sind.

Anhand der Eintragungsbewilligung wird die Fläche mit ca. 11 m x 3 m = 33 m² angenommen.

- siehe Anlage 4

Baulandanteil: betroffene Fläche = 33 m²

In Bezug zu den festgelegten Kriterien der Grunddienstbarkeit (Nutzung, Instandhaltung) wird für die betroffene Fläche ein Abschlag in Höhe von 50 % angemessen eingeschätzt.

Bodenwert		378 €/m ²
betroffene Fläche	x	33 m ²
<u>Abschlag</u>	<u>-</u>	<u>50 %</u>
Minderung am Bodenwert		6.237 €
<u>Wert der Belastung</u>	<u>rd.</u>	<u>6.200 €</u>

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Werteinfluss von in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten/Rechten separat auszuweisen. Er wird nicht am Bodenwert berücksichtigt und ist somit auch nicht im Verkehrswert berücksichtigt (gem. der Vorgehensweise / Methodik ImmoWertV).

2.2. Regionale Beschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen, Wikipedia, google.maps

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen ; kreisfreie Stadt
Stadtbezirk:	Wald
Einwohner im Stadtbezirk:	24.194 (Stand 30.06.2023; Gesamtstadt 164.770)

Infrastruktur / Bebauung / Landschaft / Wirtschaft / Kultur:

Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten und rheinischen Metropolen von Köln und Düsseldorf. Sie verknüpft sich nahezu lückenlos mit den angrenzenden Städten Wuppertal, Remscheid, Langenfeld, Haan und Hilden.

Solingens Integration in das Autobahnnetz erschließt mit der A1, A3 und A46 umfangreiche Verkehrswege. Ein direkter Zugang zum Inter-City-Angebot ist durch den IC-Halt gegeben. Die internationalen Flughäfen Rhein-Ruhr-Düsseldorf und Köln-Bonn sind innerhalb einer halben Autostunde erreichbar.

Seit Jahrhunderten ist Solingen das Zentrum der deutschen Schneidwarenherstellung und eine der ältesten Handwerkerstädte. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Eine Vielzahl von Klein- und Mittelbetrieben bestimmt den Standort. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren.

Das Handwerk und die produktionstechnische Entwicklung nahmen keinen unerheblichen Einfluss auf die architektonische Entwicklung und Gestaltung der Stadt. Historische Bausubstanz - unter anderem mit den traditionellen bergischen Häusern - prägt das Stadtbild in enger Verbindung mit moderner Architektur. Als besonderes Bauwerk ist die Müngstener Brücke zu benennen, sie galt 1897 zu ihrer Inbetriebnahme als technisches Wunderwerk und ist auch heute noch von hohem bautechnischem Anspruch.

Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird. Etwa die Hälfte des Stadtgebiets steht unter Landschaftsschutz, ca. 2% unter Naturschutz. 350 km Wanderwege, darin involviert die Sengbachtalsperre, ermöglichen Wanderfreunden und Erholungssuchenden Einblicke in die reizvolle Natur und Umgebung – ein Highlight hierzu ist auch der Botanische Garten.

Solingen verfügt über ein komplettes Angebot aller Schulformen einschließlich Volkshochschule und Musikschule sowie ein umfangreiches Angebot an Kindergärten. Hochschulen, Fachhochschulen und Universitäten sind in den nahen Großstädten etabliert – nennenswert hier besonders die Uni Wuppertal.

Für das kulturelle Angebot wird im Theater- und Konzerthaus, der Festhalle Ohligs, dem Stadtsaal Wald und mehreren Kinos Sorge getragen. Ein fest etablierter Bestandteil des nordrhein-westfälischen Konzert- und Musiklebens sind die Bergischen Symphoniker; seit Jahrzehnten ist zudem der Solinger Künstlerbund fester Bestandteil der Solinger Kunst- und Kulturszene. Auch die Stadtbibliothek, die Sternwarte und mehrere Museen tragen zu Kultur und Bildung bei. Nennenswert hierzu die historischen Kotten (ehemalige Schleiferwerkstätten), das Deutsche Klingenmuseum und das Schloss Burg mit dem bergischen Museum.

Solingen zeigt sich als lebendige Stadt - in über 800 Vereinen werden den Solingern Aktivitäten in allen Interessenbereichen angeboten. Der Solinger Sportbund bemüht sich hierbei besonders um ein vielseitiges, qualitativ hochwertiges Sportangebot.

Die medizinische Versorgung wird durch ausreichend niedergelassene Ärzte realisiert, zudem verfügt Solingen über 3 Krankenhäuser.

Ebenso wie in anderen Großstädten der Region, wurde in Solingen in den letzten Jahrzehnten eine negative Bevölkerungsbewegung registriert, welche in den 2010er Jahren durch Zuzüge positiv kompensiert wurde. Inzwischen ist eine gewisse Stabilität mit überschaubaren Schwankungen zu verzeichnen. Die Stadtverwaltung Solingen geht davon aus, dass in den nächsten Jahren diese Stabilität erhalten bleibt (160.000 bis 164.000 Einw.).

2.2.1. Grundstückslage

Solingen-Wald ist der älteste und flächenmäßig kleinste Solinger Stadtteil und zugleich Stadtbezirk. Er liegt im Nordwesten Solingens und grenzt an die Nachbarstadt Haan und die Solinger Stadtteile Gräfrath, Mitte, Merscheid und Ohligs. Das Walder Stadtzentrum ist auf einem Höhenrücken zwischen Ittertal und Lochbachtal angesiedelt. Zentraler Punkt ist der Walder Rundling rund um die Walder Kirche. Der Stadtkern mit seinen zahlreichen Bergischen Fachwerkbauten, verwinkelten Gassen und Straßen steht weitestgehend unter Denkmalschutz.

Zur vielfältigen Infrastruktur zählen mehrere Kitas und Schulen, darunter die NRW Sportschule sowie Sporteinrichtungen und Freizeitangebote im Ittertal. Wald verfügt über ein reges Vereinsleben, bzgl. Kultur sind die Walder Theatertage auch überregional bekannt.

Die Nahversorgung und Dienstleistungen sind etabliert, allerdings hat sich infolge des demografischen Wandels der Einzelhandel reduziert. Wie allgemein üblich in Solingen, vermischen sich zum Großteil die Wohnbereiche mit gewerblichen Nutzungen in höherem Maß. Aber auch hier wurden Negativentwicklungen registriert; einer der größten Gewerbebetriebe (Stahlgießerei) stellte bereits Ende 2016 seinen Betrieb ein. Die Stadt bemüht sich um ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für das Stadtteilzentrum Wald und die hieran anschließenden Gebiete.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem älteren Siedlungsbereich unweit des Lochbachtals. Die benachbarten Grundstücke sind teils eigenwillig angeordnet und die Bebauung ist eng strukturiert, wobei dennoch ein relativ hoher Durchgrünungsanteil zu verzeichnen ist. Altbestandsbebauung wechselt mit neueren Bauwerken. Es handelt sich hier maßgeblich um Wohnbebauung unterschiedlicher Art (Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser).

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsstrukturen werden nach ca. 1.000 m fußläufig erreicht. Der Walder Zentrumsbereich ist ca. 2 km entfernt.

Gemäß Bodenrichtwert handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage. Die Wohnlage ist sehr ruhig, das Grundstück wird durch die Anliegerstraße nicht tangiert.

- Lochbachtal ca. 100 m
- Realschule an der Kornstraße ca. 200 m
- Turnhalle Sedanstraße ca. 400 m
- Grundschule / Kindertagesstätte ca. 600/750 m
- Gymnasium / Turnhalle ca. 600/800 m

2.2.2. Verkehrsanbindung

Das Bewertungsgrundstück wird über einen kurzen Abzweig (ca. 18 m Privatweg) der Kornstraße befahren. Die Kornstraße ist eine Nebenstraße und keine Durchgangsstraße; sie zweigt von der Weyerstraße (Hauptverkehrsstraße) ab und endet nahe zum Bewertungsgrundstück. Zur Becherstraße führt sie von da aus als Gehweg.

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:

- zur Becherstraße fußläufig ca. 60 m
- Bushaltestelle Weyerstraße ca. 300 m
- Schnellstraße Viehbachtalstraße ca. 2 km
- Bahnhof Solingen ca. 3,5 km
- Solingen Ohligs ca. 4 km; Solingen Mitte ca. 7 km
- Autobahn A 3 ca. 8 km, A 46 ca. 7 km
- Wuppertal Vohwinkel ca. 9 km
- Zentrum Haan ca. 4 km; Zentrum Hilden ca. 8 km; Zentrum Langenfeld ca. 11 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 23 km; Düsseldorf Flughafen ca. 33 km

2.3. Grundstücksbeschreibung

<p><i>Erschließung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gas <ul style="list-style-type: none"> ○ das Haus Kornstr. 27 a verfügt über keinen Gasanschluss ○ gem. Planauskunft ist Gas bis zum Haus Kornstr. 27 zugeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ggf. auch das Bewertungsobjekt angeschlossen werden könnte • Wasser • Strom ▶ Anlage 6; Planauskunft SWS Netze Solingen <p><u>zur Kenntnis:</u> Im Baulastenverzeichnis sind auskunftsgemäß keine Einträge zur Sicherung des Leitungsverlaufs für das Wohnhausgrundstück Kornstr. 27 a registriert. Gemäß Planauskunft verlaufen die Leitungen über das Flurstück 83 (Kornstr. 21, 21a). Auf Nachfrage wurde durch das Grundbuchamt Solingen mitgeteilt, dass auch im gegenständlichen Grundbuch keine Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks vorgefunden wurden. Der Leitungsverlauf ist somit rechtlich nicht gesichert. Die Leitungsführung dient auch weiteren Grundstücken und nimmt für diese auch das Flurstück 19 des Bewertungsgrundstücks in Anspruch.</p>
<p><i>Art der Bebauung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bergisches Wohnhaus (Einfamilienhaus)
<p><i>Entwicklungszustand; Art und Maß der baulichen Nutzung</i> (§ 1 BauNutzV Abs.1)</p>	<p>Für den Bereich, in welchem sich das Grundstück befindet, ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt. Bauliche Vorhaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.</p>

<i>Grundstücksgestaltung</i>	<ul style="list-style-type: none">• die Flurstücke bilden einen langgestreckten Grundriss; Nord-Süd-Ausdehnung ca. 27 m; Breite (Ost-West) ca. 8 bis 12 m• das Grundstück liegt nicht direkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) an• das Grundstück verfügt über topografische Unregelmäßigkeiten; Geländeabfall von Nord nach Süd (die Bebauung ist entsprechend angepasst)
<i>Zufahrt / Stellplätze</i>	<ul style="list-style-type: none">• die Grundstückszufahrt wurde ausgehend von der Kornstraße angelegt, sie verläuft über einen Privatweg• die Fläche vor dem Haus kann nur begrenzt zum Abstellen, ggf. eines Pkw genutzt werden, da sie als Zufahrt auch dem Grundstück Kornstr. 25 dient und mittels Grunddienstbarkeit gesichert ist, sie muss deshalb teilweise freigehalten werden• das Stellplatzangebot im Umfeld ist begrenzt
<i>Außenanlagen</i>	<ul style="list-style-type: none">• geschotterte Zufahrt• Garten unzugänglich, vollkommen verwildert/verwahrlost• Unterstand/Schauer• Einfriedungen sind nicht erkennbar <p>Die Außenanlagen bedürfen einer grundlegenden Entkernung, Beräumung und Neuanlegung.</p>

3. Gebäudeangaben

3.1. Beschreibung der Bebauung allgemein

Der Beschreibung vorangestellt wird, dass weder im Bauaktenarchiv noch im Stadtarchiv Unterlagen zum Gebäude vorhanden sind. Unterlagen auf welche im Gutachten Bezug genommen wird, wurden durch die Postbank Immobilien GmbH, welche das Gebäude zeitweilig verwaltet hat, zur Verfügung gestellt. Der Verwalter wiederum hat die Unterlagen aus den Beleihungsunterlagen der Gläubigern erhalten. Es handelt sich um Folgendes:

- Gebäudeansichten
- Gebäudeschnitt
- Grundrisse zum Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
- Wohnflächenermittlung nach WoFIV und Kubaturberechnung nach DIN 277
- Urkunde Nr. 726 für 2018 zur Grunddienstbarkeit

Zum Baujahr des Hauses stehen keine Angaben zur Verfügung, auch in der Denkmalliste wird kein genaues Baujahr benannt. Es wurde mitgeteilt, dass das Gebäude im Urkataster bereits vorhanden ist und somit das Baujahr vor 1828 datiert. Das benachbarte Wohnhaus Kornstr. 33/33a steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Eine an diesem Haus angebrachte Infotafel informiert, dass das Gebäude im 18. Jahrhundert erbaut und im 19. Jahrhundert erweitert wurde. Das Bewertungsobjekt kann hieran orientiert werden.

Zur Gartenfront wurde später ein kleiner unterkellertes Anbau hergestellt, welcher gemäß Denkmalbehörde nicht in die Unterschutzstellung involviert ist. Auch bezüglich des Anbaus wurden in den Archiven keine Unterlagen vorgefunden.

Aufgrund der Geländetopografie gestaltet sich das Kellergeschoss, insbesondere des Anbaus, zur Gartenfront ebenerdig. Auf einem Foto, welches von der Verwaltung zur Verfügung gestellt wurde, ist zu sehen, dass dort eine Freifläche/Terrasse angelegt war. Durch den extrem verwilderten Zustand ist das Außengelände nicht mehr begehbar.

Im Kellergeschoss wurde ein Bad eingebaut, im Weiteren waren die Räume für Waschküche und Abstellzwecke vorgesehen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnräume, ein Bad (im Anbau) und die Küche. Die ursprüngliche Treppe zum Obergeschoss wurde durch eine offene Spindeltreppe ersetzt. Das Obergeschoss wurde in drei Wohnräume aufgeteilt, außerdem befindet sich im OG ein WC. Das Dachgeschoss wird als nicht ausgebaut beurteilt. Ein Teilbereich des Dachraums wurde schon seit früherer Zeit als Kammer ausgebaut (gem. Wohnflächenberechnung „Stauraum“). Gemäß Schnittzeichnungen werden die Deckenhöhen im KG mit 1,96 m, im EG mit 2,45 m und im OG mit 2,18 m aufgeführt. Es wird vermutet, dass es sich um die Höhe zwischen den Deckenbalken handelt, die Höhe in Bezug zu den Deckenbalkenunterkante ist vermutlich geringer. Die Türhöhe beträgt teils nur 1,70 m.

Gemäß Eintragung in der Denkmalliste wurde das Wohnhaus (ausgenommen dem Anbau) im Außen- und Innenbereich unter Schutz gestellt. Gemäß Besichtigung ist anzunehmen, dass der denkmalgerechten Erhaltung/Ersatzerneuerung nicht umfänglich nachgekommen wurde. Es wäre deshalb anzuraten, dass ein künftiger Eigentümer sich nach Erwerb mit der Denkmalbehörde konsultiert und den vorhandenen Sachstand aufnehmen und beurteilen lässt.

In der Denkmalliste ist auch eine „gusseiserne Pumpensäule ohne Schwengel“ erfasst, welche sich im nordöstlichen Grundstückseck zum Nachbarhaus bzw. der Zufahrt befindet. Inwiefern sie noch über eine Funktion verfügt, ist nicht bekannt. Sie ist zu bewahren und zu erhalten, ein Wert kommt in der Verkehrswertermittlung hierfür nicht zum Tragen.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Die Frei- und Gartenflächen des Grundstücks befinden sich in verwaorlostem Zustand. Vor dem Haus zur Kornstraße wurden unter anderem ein Pkw-Anhänger, zwei Mopeds, Spielsachen und anderer Müll hinterlassen. Der Gartenbereich mit einem Unterstand/Schauer für Abstellzwecke ist nicht begehbar, aufgrund undurchdringlicher Pflanzenwucherungen. Offenbar erfolgte hier jahrelang keine Bewirtschaftung.

Der äußere Eindruck des Wohnhauses von der Straße gesehen, ist zunächst durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Im Innenbereich bietet sich ein vermülltes, verwaorlostes Bild vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund des chaotischen Zustandes einige Bereiche kaum zu betreten waren und der Zustand des Hause somit auch nur oberflächlich erfasst / beurteilt werden kann. Die Fotoaufnahmen in der Anlage zum Gutachten vermitteln den Eindruck.

Der Zustand im Keller ist katastrophal. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Zum Termin der Objektbesichtigung am 20.06.2023 wurden im Kellergeschoss des Hauses die Folgen eines Wasserschadens gesehen. Im Keller (gem. Grundriss Bereich Flur, Westfront) hatten sich bereits Pilzfruchtkörper an der Wand, auf dem Boden und auf dem Gerümpel angesiedelt/entwickelt. Zur Bestimmung der Identität wurde eine Probe entnommen. Mittels PCR-Nachweis wurde der Echte Hausschwamm festgestellt (siehe Anlage 8).

Gemäß Telefonat vom 21.07.2023 mit den Stadtwerken Solingen, Entstörungsdienst Gas/Wasser, wurde dort am 06.02.2023 ein Wasserrohrbruch seitens von Nachbarn gemeldet, daraufhin erfolgte durch die Stadtwerke die Abstellung des Wassers. Das Haus wurde zu diesem Zeitpunkt nicht mehr bewohnt. Es wird vermutet, dass es sich um einen Schaden infolge Frost handelt. Wann das Schadensereignis genau stattgefunden und wie lange der Wasseraustritt erfolgte, ist nicht bekannt.

Dem Amtsgericht Solingen wurde zur Kenntnis gegeben, dass erforderlich erachtet wird, einen Bausachverständigen zur Konkretisierung des Schadens und des Pilzbefalls einzuschalten. Folgende Prämissen sollten abgefragt/beurteilt werden:

- Einschätzung des (zusätzlichen) Sanierungsaufwandes infolge Wasserschaden und Gebäudepilzbefall mit Kostenschätzung
 - Einschätzung der Ausbreitung des Pilzbefalls mit Kartierung und Angabe zur Beschaffenheit der betroffenen Gebäudewände (Mauerwerk, Fachwerk) und Decken/Böden
 - Einschätzung der Folgen des Wasseraustritts auf andere technische Anlagen (ELT)

Die Einschätzung des Bausachverständigen dient dazu, um bzgl. Baumängel/Bauschäden einen entsprechenden Abschlag sowie um eine Risikoeinschätzung vornehmen zu können. Der Bausachverständige wurde mit Schreiben vom 25.01.2024 beauftragt. Trotz intensiver Bemühungen hat der Bausachverständige keinen Zugang zum Objekt erhalten, um sich selbst einen Eindruck von den Gegebenheiten zu verschaffen. Die Verwaltung hatte den Verwaltungsauftrag inzwischen nicht mehr inne und die Eigentümer haben einen Kontakt nicht ermöglicht. Somit konnte sich der Bausachverständige keinen eigenen Eindruck verschaffen und nur auf die Angaben, Informationen und insbesondere Fotos der hier unterzeichnenden Sachverständigen beziehen. Die gestellten Fragen konnten somit nicht ausreichend/umfassend beantwortet werden.

Hinzu kommt, dass die Besichtigung vom 20.06.2023 inzwischen über ein Jahr zurückliegt und man nicht sagen kann, wie sich der Zustand aktuell (über 1 Jahr später) gestaltet. Es ist davon auszugehen, dass zwischenzeitlich keine Maßnahmen bzgl. Müllberäumung,

15

Trocknung, Schwammbekämpfung erfolgten. Das Haus wurde vermutlich auch nicht gelüftet. Es muss deshalb von einer fortschreitenden Ausbreitung des Schwammbefalls ausgegangen werden (Hinweis: neben dem Echten Hausschwamm wurde auch andere Pilzfruchtkörper gesehen, hinsichtlich Sanierung ist der EH jedoch am bedeutungsvollsten). Auch Schimmelpilzbesiedlung wäre anzunehmen.

Die Kosten der Schwammsanierung wurden durch den Bausachverständigen mit insgesamt 10.721,90 € beziffert. Im Rahmen der Bewertung gefolgt ein Rundung dieser Angabe auf 11.000 €. Die Berücksichtigung erfolgt zu den boG gem. § 8 ImmoWertV (Punkt 4.5.1.).

Hinweis:

Die Einschätzung des Bausachverständigen wird als separater Schriftsatz dem Verkehrswertgutachten durch das Amtsgericht Solingen beigefügt und den Beteiligten und Interessenten zur Kenntnis gegeben.

Im Weiteren wird zudem auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht:

- die Dachkonstruktion erscheint sparsam dimensioniert, an einigen Stellen wurden zudem Schwächungen durch Fäulnisschäden gesehen (vermutlich vor der aktuellen Dachdeckung entstanden); Unterspannbahn mangelhaft
- das Haus verfügt über keine ausreichende Beheizung
- die energetische Qualität des Gebäudes wird deutlich negativ beurteilt
- es kann keinerlei Aussage zur Funktionstüchtigkeit der technischen Ausstattung getroffen werden (ELT, Wasser/Abwasser); es muss davon ausgegangen werden, dass einerseits durch den vermuteten Frostschaden und andererseits durch den Wasseraustritt, weitere Installationen in Mitleidenschaft gezogen wurden
- durch die nicht erfolgte Trocknung nach dem Schadensereignis ist davon auszugehen, dass die Mauerwerksfeuchtigkeit sich ausgebreitet hat, bedenklich ist hierbei die anzunehmende Fachwerkbauweise, insbesondere der Bauteile, welche mit dem Mauerwerk des Kellergeschoss in Berührung/Verbindung stehen ab Erdgeschoss
- Risiken sind grundsätzlich bzgl. Verkleidungen von Fachwerk anzunehmen (Fliesen, Paneele , etc.) insbesondere, wenn diese nicht fachgerecht ausgeführt wurden

3.1.2. Energieausweis

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für später errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 1. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Es ist davon auszugehen, dass für das Bewertungsobjekt bisher noch kein Energieausweis erstellt wurde. Für Gebäude mit Denkmalschutzeigenschaft wird ein Energieausweis nicht gefordert; das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Nach Kenntnisstand der Sachverständigen kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren ein Energieausweis nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn um keinen Verkauf, sondern um eine Zwangsversteigerung handelt.

3.1.3. Bauliche Maße / Flächen

Im Bauaktenarchiv und im Stadtarchiv sind keine Unterlagen zum Objekt enthalten. Seitens der Verwaltung wurden die einzigen zur Verfügung stehenden Unterlagen übergeben. Es handelt sich dabei um Grundrisszeichnungen mit Maßangaben, Gebäudeansichtszeichnungen und eine Wohnflächenberechnung nach WoFIV. Zum Ersteller und dem Datum der Erstellung gehen keine Angaben hervor. Es wird vermutet, dass die Unterlagen im Zusammenhang mit der Finanzierung im Jahr 2019 angefertigt wurden. Die Ausfertigung erscheint professionell.

► siehe Anlage 3

Grundfläche (bebaute Fläche):	≈ 62 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)* KG: (7,23 m x 7,29 m) + (1,75 m x 3,65 m) = 59,09 m ² EG: (7,23 m x 7,23 m) + (1,98 m x 4,80 m) = 61,77 m ² OG: 7,23 m x 7,23 m = 52,27 m ² DG: wie OG 52,27 m ²	≈ 225 m ²
Wohnflächen gesamt ➤ EG 48,78 m ² ➤ OG 42,91 m ²	≈ 92 m ²

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)				
Bauvorhaben:	Wohnflächenermittlung Kornstraße 27a 42719 Solingen			
Zur Wohn-/Nutzfläche gehörende Grundfläche (§2 WoFIV)	Grundflächen - lichtet Maß zwischen den Bauleisten (§3 WoFIV)	Anrechnung Grundfläche (§4 WoFIV)	Teilflächen	Ermittelte Grundfläche
Etage / Raumbezeichnung	m ²	Faktor		m ²
Kellergeschoss - Nutzflächen				
Gewölbekeller	3,31*3,35	1,00		11,09
Bad	1,70*2,988	1,00		5,07
Flur	(3,245*3,16)+(0,965*3,40)+(0,53*0,525)-(0,165*1,00)	1,00		13,70
Abstellkammer I	1,10*1,21	1,00		1,33
Abstellkammer II	1,225*1,605	1,00		1,97
	Summe			33,16
Erdgeschoss				
Diele	(2,475*2,52)-(1,22*0,375/2)-(0,95*0,95)	1,00		5,74
Küche	2,575*3,36	1,00		8,65
Wohnen	4,215*3,36	1,00		14,16
Schlafen	(4,315*3,36)-(0,965*0,55)	1,00		13,95
Bad/WC	1,465*4,28	1,00		6,27
	Summe			48,78
Obergeschoss				
Diele	(2,50*3,36)-((0,99+2,265/2)*0,795)-(0,55*0,55)	1,00		6,80
Zimmer	3,32*3,36	1,00		11,16
Kind I	3,40*3,36	1,00		11,42
Kind II	3,32*3,36	1,00		11,16
WC	(1,995*1,56)-(0,365*0,50/2)	1,00		2,38
	Summe			42,91
Dachgeschoss				
Flur	(2,535*3,84)-(2,535*1,58)+(2,835*1,00/2)-(0,85*1,48) (0,60*0,53/2)	1,00	5,22	5,38
Stauraum	(2,535*2,53)-(2,835*1,58)+(2,835*1,00/2)	1,00	0,16	4,08
Trockenboden	(4,135*3,89)-(4,135*1,58)*2	1,00	12,94	16,06
Schacht	((4,135*1,00/2)*2)-(0,915*0,495)-(0,885*0,82)	1,00	3,10	0,45
	Summe			25,96
Gesamtwohnfläche				
Erdgeschoss				48,78
Obergeschoss				42,91
	Summe			91,69
Gesamtnutzfläche				
Keller				33,16
Dachgeschoss				25,96
	Summe			59,12

3.1.4. Baubeschreibung / Ausstattung

- die Angaben resultieren aus der Objektbesichtigung und den zur Verfügung stehenden Unterlagen
- es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> • vor 1828 (18./19. Jahrhundert)
Modernisierung/ Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> • 1988 Beschriftung Fachwerkwand außen, es könnte sich um den Zeitpunkt einer Sanierung handeln, ob dem so ist und welche Maßnahmen ggf. erfolgten, ist nicht zur Kenntnis gelangt • gem. Auskunft Denkmalamt Fenster v. 1997 (Austausch Isoglas wäre möglich) • durch die derzeitigen Eigentümer wurde das Objekt 2019 übernommen, ggf. erfolgten zu diesem Zeitpunkt Teilmaßnahmen, ggf. aber auch früher • in Bezug zum verwehrlosten Zustand ist eine Einschätzung zu Modernisierungsmaßnahmen schwierig
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss (KG) mit Anbau • Erdgeschoss (EG) mit Anbau • Obergeschoss (OG) • nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss Mauerwerk (ggf. Bruchstein) • im Weiteren wird von Fachwerkbauweise ausgegangen • Anbau Südfront Mauerwerk
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> • Giebelfronten und Westfront mit Schiefer • Ostfront Sichtfachwerk mit verputzten Gefachen • Anbau Kunstschiefer • Sockel / KG Anbau verputzt
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeln auf Unterspannbahn • Anbau mit leicht geneigtem Pultdach, Bitumendeckung
Fenster und Türen	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Holzfenster mit Sprossen, einfach verglast mit Fensterklappläden • im Dachspitz und Anbau Kunststoff-Fenster • Holzhaustüre • verschiedene Innentüren, überwiegend Altbestand
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> • KG/OG: sehr schmale beengte Massivtreppe • EG/OG: offene Holzspindeltreppe • OG/DG: Holztreppe

Heizung	<ul style="list-style-type: none">• 3 Beistellöfen für Festbrennstoffe• es ist zu vermuten, dass im Weiteren transportable ELT-Geräte verwendet wurden
Installationen	<ul style="list-style-type: none">• Sicherungs- und Zählerschrank im KG neuer Bauweise• Warmwasserbereitung mit ELT-Geräten
Wand-/Decken- behandlung	<ul style="list-style-type: none">• Deckenbalken als Sichtbalken• Sanitär mit Fliesen und Paneelen• überwiegend Anstrich auf Putz
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend Holzdielung• Sanitär und Flur EG mit Fliesen
Sanitär	<ul style="list-style-type: none">• KG: Bad mit Wanne• EG/Anbau: Bad mit Dusche, WC• OG: WC

3.2. Beurteilung der Liegenschaft

Lage allgemein:

- Stadtbezirk Wald (ältester und flächenmäßig kleinster Stadtteil und zugleich Stadtbezirk)
- das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem älteren Siedlungsbereich unweit des Lochbachtals
- die benachbarten Grundstücke sind teils eigenwillig angeordnet und die Bebauung ist eng strukturiert, wobei dennoch ein relativ hoher Durchgrünungsanteil zu verzeichnen ist
- Altbestandsbebauung wechselt mit neueren Bauwerken; es handelt sich hier maßgeblich um Wohnbebauung unterschiedlicher Art (Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser)
- das Bewertungsgrundstück wird über einen kurzen Abzweig (ca. 18 m Privatweg) der Kornstraße befahren
- Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsstrukturen werden nach ca. 1.000 m fußläufig erreicht; der Walder Zentrumsbereich ist ca. 2 km entfernt; Lochbachtal ca. 100 m; Solingen Mitte ca. 7 km
- Realschule an der Kornstraße ca. 200 m; Turnhalle Sedanstraße ca. 400 m; Grundschule / Kindertagesstätte ca. 600/750 m; Gymnasium / Turnhalle ca. 600/800 m
- Bushaltestelle Weyerstraße ca. 300 m; Bahnhof Solingen ca. 3,5 km
- Autobahn A 3 ca. 8 km, A 46 ca. 7 km
- gemäß Bodenrichtwert handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage

Ausstattung und Zustand Wohnhaus; Allgemeiner Eindruck:

- Baujahr 18./19. Jahrhundert – Bergisches Haus (Fachwerkbauweise, überwiegend verschiefert)
- das Wohnhaus Kornstr. 27a ist in der Denkmalliste der Stadt Solingen verzeichnet; die Unterschutzstellung bezieht sich auf den Innen- und Außenbereich und eine Pumpensäule auf dem Grundstück
- das Gebäude ist unterkellert, es verfügt über Erd- und Obergeschoss, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Wohnfläche rd. 92 m²
- Maßnahmen zwecks Sanierung/Modernisierung sind nicht zur Kenntnis gelangt; es wird vermutet, dass ggf. um 1988 Maßnahmen erfolgen und ggf. um 2019
- einfach verglaste Holzfenster, keine Heizung (3 Einzelöfen für Festbrennstoffe), Fußböden überwiegend Dielung, Bad im KG und EG, WC im OG
- das Haus befindet sich in einem stark vermüllten Zustand, aufgrund eines Wasserschadens Anfang 2023 (Zeitdauer des Austritts unbekannt) im Kellergeschoss hat sich eine Gebäudepilzbefall (Echter Hausschwamm) entwickelt; da die Besichtigung bereits vor über einem Jahr erfolgte und zwischenzeitlich keine Maßnahmen erfolgten, ist von einer weiteren Ausbreitung auszugehen
- Außenanlagen / Garten verwahrlost (nicht begehbar) und vermüllt

Grundstück:

- das Grundstück besteht aus 2 Flurstücken, welche als wirtschaftliche Einheit angesehen werden
- hinsichtlich Erschließung (Zufahrt, Strom, Wasser) von der Kornstraße wurden keine Baulasteneinträge oder Grunddienstbarkeiten vorgefunden, so dass diese rechtlich nicht gesichert sind; bzgl. der Kornstraße handelt es sich um eine noch nicht endgültig fertig gestellte Erschließungsanlage; perspektiv sind Erschließbeiträge zu erwarten
- der Kanalanschluss erfolgt über die Becherstraße; die rechtliche Sicherung erfolgte mittels Baulast
- auf dem Flurstück 19 lastet eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des Grundstücks Kornstr. 25 (Flurstück 23)
- das Flurstück 19 wird durch ein Fußwegerecht am Grundstück Becherstr. 80 (Flurstück 145) begünstigt

4. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung
- ▶ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- ▶ zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Verkehrswert wird für Ein- und Zweifamilienhäuser vordergründig aus dem Sachwert abgeleitet. Der Gutachterausschuss Solingen stellt zur Marktanpassung regionale Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Außerdem stellt der Gutachterausschuss zonale Immobilienrichtwerte und merkmalsbezogene Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, so dass auf dieser Grundlage das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann. Der Vergleichswert zeigt den Trend des regionalen Marktes auf. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren aufgrund der speziellen Gebäudeeigenschaften (Bergisches Haus, Denkmalschutz, weit unterdurchschnittlicher Zustand, Baumängel/Bauschäden) anhand der zur Verfügung stehenden Merkmale sachlich nicht dargestellt werden.

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit/Rentabilität durchgeführt; es spielt eher bei vermieteten Objekten eine Rolle. Es kann in diesem Sinn aber auch bei einer Eigennutzung von Interesse sein. Allerdings ist eine Vermietbarkeit im gegenwärtigen Zustand nicht realistisch.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, kann die Vorgehensweise von der Gesetzgebung abweichen.

4.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichsverfahren 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. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird der Bodenrichtwert in Höhe von 380 €/m² ausgewiesen

Bodenrichtwert: 380 €/m² (ein- und zweigeschossig)
Bodenrichtwertnummer: 12907 (Gemarkung Ohligs, Ortsteil Wald)
Stand: 01.01.2024
Kriterien: baureifes Land; beitragsfrei; Wohnbaufläche; Geschosszahl I; GFZ 0,4 (GFZ-Baulandtiefe 40 m; GFZ-Berechnungsvorschrift BauNVO 86)

Besondere erschließungstechnische und verkehrliche Verhältnisse/Situationen oder andere wertrelevante Einflüsse im Einzelfall, sind sachverständig zu würdigen.

Gemäß Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte ordnet sich der BRW gemäß Grundstücksmarktbericht die einfache bis mittlere Lagequalität ein.

Wohnbaufläche

eingeschossige Bauweise, GFZ 0,4	gute Lage	470 m ²
	mittlere Lage	410 m ²
	einfache Lage	365 m ²

Erschließung:

Gemäß Auskunft der Stadt Solingen ist das Grundstück Kornstr. 27a, sofern eine rechtlich gesicherte Zuwegung vorhanden ist, von der Kornstraße erschlossen. Gemäß Planauskunft erfolgte die Versorgung bzgl. Strom und Trinkwasser unter Inanspruchnahme benachbarter Flurstücke von der Kornstraße. Auskunftsgemäß handelt es sich bzgl. der Kornstraße um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben, wenn die Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt. Hierzu wurde kein Zeitpunkt benannt. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.

Da nach dem z.Z. geltenden Recht nach der Höhe der tatsächlichen Herstellungskosten abzurechnen wäre, können über die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages keine Angaben gemacht werden.

➤ siehe Anlage 5

Bezüglich solcher Grundstücke, welche als noch nicht endgültig erschlossen gelten führt der Gutachterausschuss Solingen zur Vorgehensweise der Wertermittlung im Grundstücksmarktbericht folgendes aus:

„Die Erschließungskosten werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen zwischen 15 € und 25 € je m² Bauland angesetzt. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten berücksichtigt. Soweit kein Kanal vorhanden ist und somit keine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. - zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken im Dorfgebiet (Hofschaften, in der Regel mit Fachwerkaltebebauung), die unregelmäßig zugeschnitten sind, mit einer Grundstücksfläche von ca. 300 m² bis 400 m² und deren Zuwegung öffentlich-rechtlich nicht gesichert ist, ist je nach Grad der Beeinträchtigung ein Wertabschlag vorzunehmen.“

4.1.1. Bodenbewertung

Das Grundstück wird von zwei Flurstücken gebildet. Die Flurstücke werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Bezüglich des Flurstücks 144 ist von einer eigenständigen Verwertung nicht auszugehen. Es handelt sich um ein „gefangenes“ Flurstück; separates Interesse könnte lediglich von den drei weiteren benachbarten/angrenzenden Grundstücken/Flurstücken ausgehen. Allerdings würde bei einer getrennten Veräußerung der gegenständlichen Flurstücke 19 und 144, das mit dem Wohnhaus Kornstr. 27a bebaute Flurstück 19, aufgrund der räumlichen Enge deutlich benachteiligt, es wären dann kaum noch Freiflächen für Gartennutzung etc. vorhanden. Das Flurstück 144 verfügt über keine eigenständige Erschließung und wäre dann vermutlich als Gartenland zu betrachten und zu bewerten. Als Gesamtheit überschreiten die beiden Flurstücke zudem die Baulandtiefe zur GFZ nicht.

Die Bewertungskriterien werden aus der Betrachtung und Annahme eingeschätzt, dass beide Flurstücke ein Grundstück und eine wirtschaftliche Einheit bilden. Perspektivisch wäre eine Flurstücksvereinigung sinnvoll.

1. Anpassung bzgl. GFZ: Bei der Ermittlung der GFZ wurden EG, OG und DG sowie 50 % des KG (Souterrain) berücksichtigt (Geschossfläche 196 m² : Grundstücksfläche 297 m² =/rd. 0,66)
Die Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der GFZ werden dem Grundstücksmarktbericht entnommen.
2. Die Anpassungsfaktoren zur Ausrichtung des Gartens in Bezug zur Himmelsrichtung werden durch den Gutachterausschuss empfohlen.
3. Für eine öffentlich-rechtlich nicht gesicherte Zuwegung ist gemäß den Ausführungen des Gutachterausschuss ein Abschlag vorzunehmen.
4. Die Kornstraße ist eine noch erschließungsbeitragspflichtige Straße; der Abschlag am Bodenrichtwert erfolgt am Mittelwert der empfohlenen Orientierung.

Bodenwert		380 €/m ²	
Umrechnungskoeffizient für GFZ	x	0,8744/0,789	
Garten nach Süden ausgerichtet	≈	421 €/m ²	
Zuwegung öffentlich rechtlich nicht gesichert	x	1,05	
	x	0,90	
Abschlag wegen Erschließungsbeitragspflicht	≈	398 €/m ²	
	-	20 €/m ²	
angepasster BRW	≈	378 €/m ²	
Grundstücksgröße	x	Flurstück 19 155 m ²	Flurstück 144 142 m ²
Bodenwert der Flurstücke	=	58.590 €	53.676
	≈	58.600 €	53.700 €
Bodenwert gesamt		112.300 €	

4.2. Sachwertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 35 bis 39)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2).

Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss Solingen stellt derzeit nur für den Objekttyp der Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren zur Verfügung. Hinsichtlich der Konzeption handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus.

4.2.1. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Berechnungsgrundlage: Normalherstellungskosten 2010

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag, unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten).

Im Regelfall werden die Herstellungskosten eines Gebäudes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt (gewöhnliche Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, so dass für das Bewertungsobjekt zunächst diese Einordnung vorzunehmen ist. Die Vorgaben zu den Standardstufen sind der ImmoWertV21 zu entnehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Tabellen nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen; wenn solche Merkmale vorhanden sind, ist eine sachverständige Berücksichtigung vorzunehmen. Das trifft insbesondere auch auf die für den jeweiligen Zeitraum gültige Wärmeschutzverordnung zu. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Einordnung des Standards vom Ein- und Zweifamilienhäusern stehen die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zur Verfügung. Je höher die Stufe, umso höher der Gebäudestandard. Insbesondere ältere/überalterte und sehr einfache Objekte finden sich in den Standardstufen 1 und 2 wieder, dieser Einordnung entspricht das Bewertungsobjekt.

Gebäudetyp 1.12, freistehendes Einfamilienhaus

(KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG)

Die Ausstattung wird auf der Grundlage der Tabelle 1 zur SW-RL den Standardstufen mit folgenden Anteilen zugeordnet:

► Details und Erläuterungen im Originalgutachten

Standardstufe: 1
Kostenkennwert: 593 €/qm BGF

4.2.2. Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden: Basis 2015 = 100

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer ist die Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Durch Modernisierung, Sanierung etc. kann sich die Restnutzungsdauer verlängern.

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für den jeweiligen Objekttyp ist der ebenfalls der ImmoWertV21 oder entsprechend dem jeweiligen Sachwertmodell des Gutachterausschusses (GAA) zu entnehmen. Dasselbe dient der Modellkonformität in Bezug zur Anwendung der Sachwertfaktoren. Die angegebenen Gesamtnutzungsdauer (GND) des GAA kann von der GND der ImmoWertV abweichen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für den jeweiligen Objekttyp wird in Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) der ImmoWertV festgelegt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt diese 80 Jahre. Zum Bewertungsobjekt konnte das Baujahr nicht in Erfahrung gebracht werden. In Bezug zur Bauweise handelt es sich um eine zeitliche Einordnung. Das Wohnhaus hat die Gesamtnutzungsdauer deutlich überschritten.

Das Gebäude hat bisher vermutlich keine durchgreifende Sanierung/Modernisierung zu einem bestimmten Zeitpunkt erfahren. Der Bautenstand ist zudem aufgrund der Vernachlässigung, Verwahrlosung und aufgrund des Wasserschadens schwierig einzuschätzen.

Eine Modifizierung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV kann nicht dargestellt werden.

In Abwägung aller Gegebenheiten wird die Restnutzungsdauer deshalb pauschal mit ca. 10 Jahren eingeschätzt. Aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft ist ein Gebäudeabriss zum derzeitigen Kenntnisstand nicht gegenständlich. Anhand der kurzen Restnutzungsdauer wird ein substantieller Restwert dargestellt, mit der Eigenschaft eines Sanierungsobjektes.

Baujahr:	nicht bekannt; 18./19. Jahrhundert
Bewertungstichtag:	2024
regelmäßige Gesamtnutzungsdauer: (gem. ImmoWertV21)	80 Jahre
Gebäudealter:	geschätzte 150 bis 200 Jahre
zugestandene Restnutzungsdauer:	ca. 10 Jahre
Alterswertminderung:	88 %

Die Alterswertminderung wird als gesetzliche Grundlage in der ImmoWertV vorgegeben. Die prozentuale Alterswertminderung resultiert aus der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer und wird linear angewendet.

4.2.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gem. § 37 ImmoWertV21 gesondert zu ermitteln, insofern die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der Wert der Außenanlagen kann nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden Herstellungskosten angewendet, unterliegen die Außenanlagen in der Regel der Restnutzungsdauer des Gebäudes/der baulichen Anlagen und somit dieser Alterswertminderung.

Zu den Außenanlagen gehören z.B. Wegbefestigungen, Einfriedungen, Gestaltungselemente, Pflanzungen usw..

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Entsprechend der Bewertungsliteratur wird bei Wohngrundstücken die prozentuale Pauschalbewertung in Bezug zum Gebäudezeitwert zur Erfassung der Außenanlagen gerechtfertigt. Bei dieser Methode werden die Außenanlagen gleichzeitig der Gebäudealterswertminderung unterworfen.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund des Zustandes eine separater Wertansatz für Außenanlagen nicht gerechtfertigt werden.

4.2.5. Sachwertfaktoren

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung des berechneten vorläufigen Sachwertes wird durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt. Die Anpassung des Berechnungsergebnisses (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage erfolgt unter der Anwendung des Sachwertfaktors. Die Sachwertfaktoren werden durch den jeweiligen Gutachterausschuss für einen bestimmten Auswertungszeitraum und anhand der durch den Gutachterausschuss zu benennenden Modellparameter ermittelt.

Sachwertfaktoren geben nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

► Details und Erläuterungen im Originalgutachten

4.2.6. Sachwertermittlung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 28.06.2024

Einfamilienhaus – Bergisches Haus Kornstr. 27 a		
<i>Bruttogrundfläche (BGF) in m²</i>	ca.	225 m ²
<i>Herstellungskosten pro m² BGF Basis Normalherstellungskosten 2010</i>	x	593 €/m ²
<i>Herstellungskosten</i>	=	133.425 €
<i>Baupreisindex</i>	x	1,81
<i>Gebäudeerstellungskosten zum Bewertungsstichtag</i>	= ≈	241.499,25 € 241.500 €
<i>Restnutzungsdauer</i>	ca.	10 Jahre
<i>Alterswertminderung</i>	-	88 %
<i>Gebäudezeitwert (altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten)</i>	= ≈	28.980 € 29.000 €
<i>Außenanlagen</i>	+	0 €
<i>Bodenwert</i>	+	112.300 €
<i>Vorläufiger Sachwert</i>	=	141.300 €
<i>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</i>	x	1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= ≈	141.300 € 141.000 €
<i>entspricht bei ≈ 92 m² Wohnfläche</i>		1.533 €/m ²

4.3. Ertragswertverfahren

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV21)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit einer Immobilie auf, welches bei vermieteten Einfamilienhäusern eine Rolle spielt, aber auch bei einer Eigennutzung von Interesse sein kann. Im Rahmen der Verkehrswerteinschätzung spielt das Ertragswertverfahren jedoch in der Regel eine untergeordnete Rolle.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichtes Solingen 2024 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren im Wesentlichen auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2023.

4.3.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

<i>ausgewertetes Material</i>	<i>Kriterien der Mietpreisbildung</i>	<i>Nettokaltmiete</i> (als Vergleichsmiete)
Mietpreisspiegel für Solingen (Stand 2024)	Bergisches Fachwerk	
	Wohnungsgröße über 80 m ²	einfache Lage 3,85 bis 4,33 €/m ² mittlere Lage 3,90 bis 4,39 €/m ²
	Zu- und Abschläge gemäß Mietspiegel (Wohnwertmerkmale).	

Wohnlage:

In Bezug zum Bodenrichtwert handelt es sich um eine einfache bis mittlere Lage.

4.3.2. Jahresrohertrag

Das Einordnungsverfahren des Mietspiegels sieht vor, dass zunächst eine Einordnung in die entsprechende Baujahresgruppe und bezüglich der Wohnfläche zu erfolgen hat. Hinsichtlich Bergischer Fachwerkhäuser sieht der Solinger Mietspiegel eine extra Kategorie vor.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Das Risiko der Vermietung wird in beiden Varianten mit der Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

4.3.3. Bewirtschaftungskosten

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II.BV).

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.3.4. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

eingeschätzte Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre

➤ Einschätzung/Begründung siehe Pkt. 4.2.3.

4.3.5. Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.3.6. Bodenwertverzinsung

Der Bodenertrag ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz.

Bodenwertanteil:		112.300 €
Liegenschaftszinssatz:	x	1 %
Bodenertrag	=	1.123 €

4.3.7. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV21) der ImmoWertV21 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.3.8. Ertragswertermittlung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 28.06.2024

<i>Jahresrohertrag</i>		4.560 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	-	1.707 €
<i>Reinertrag</i>	=	2.853 €
<i>Bodenwertverzinsung</i>	-	1.123 €
<i>Ertrag</i>	=	1.730 €
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		1 %
<i>Restnutzungsdauer</i>	ca.	10 Jahre
<i>Barwertfaktor</i>	x	9,47
<i>Ertragswert</i>	=	16.383,10 € 16.400 €
<i>Bodenwert</i>	+	112.300 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	≈	128.700 € 129.000 €
Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag)		28,29
entspricht bei rd. 92 m ² WFL	≈	1.402 €/m ²

4.4. Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück (oder anderweitigem Bewertungsgegenstand, wie z.B. Wohneigentum) hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner den Wert beeinflussender Merkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bewertung im Vergleichswertverfahren beruht auf statistischen Berechnungen. Die Grundlage dazu bilden vergleichbare Grundstücke, Gebäude, Wohnungen usw., deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurden. Der Vergleichswert kann direkt zum Verkehrswert führen. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss Solingen stellt für verschiedene Objekttypen Immobilienrichtwerte (IRW) und dazu die Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss führt bzgl. der IRW folgendes aus:

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Nebengebäude und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale. Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand unterteilen sich in zwei Teilmärkte:

- Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend (EFH)
- Doppel- und Reihenhäuser (DHH / RH)

Zusätzlich zu den in BORIS.NRW veröffentlichten Immobilienrichtwerten hat der Gutachterausschuss für die Teilmärkte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser sogenannte Solingen-Standardwerte ermittelt, die sich auf typische Solinger Immobilien beziehen. Diese normierten Standardwerte können in einer Wertermittlung ggf. hilfsweise zur Ergebnisfindung herangezogen werden.

Solingen-Standardwert für freistehende EFH/ZFH

3.170 €/m²

Merkmale: Baujahr 1960; WFL 160 m²; Wohnlage mittel, Ausstattungsklasse mittel; mittlerer Modernisierungsgrad, Grundstücksfläche 640 m²; unvermietet; 1 Wohneinheit im Gebäude; Keller vorhanden

Gegenüber dem Standardwert des Vorjahres (3.750 €/m²) ist ein deutlicher Verlust festzustellen.

Im Grundstücksmarktbericht werden im Weiteren Durchschnittspreise für die Objektkategorie der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen oder dem baujahrsunabhängigen Typ (historische Gebäude) des Bergischen Fachwerkhäuser aufzeigt. Ebendiese resultieren aus den Daten ausgewerteter Kauffälle. Allerdings wird in diesen Ausführungen keine Aussage zum Zustand/Modernisierungsstand der ausgewerteten Objekte getroffen, so dass hieraus kein direkter Vergleich abgeleitet werden kann. Insofern verfügen die Preise nur über einen informativen Charakter.

Durchschnittspreise für Bergische Fachwerkhäuser in Solingen:

Kauffälle	29		
Grundstücksgröße Ø	410 m ²		
Wohnfläche Ø	120 m ²		
Kaufpreis gesamt	90.000 € bis 610.000 €	Ø	250.000 €
		Median	230.000 €

Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert)

Der zonale Immobilienrichtwert ist den im Internet (www.boris.nrw.de) veröffentlichten Daten zu entnehmen. Anpassungen zum Bewertungsobjekt sind mit den ebenfalls durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist dabei zulässig. Weitere, nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Der Immobilienrichtwert kann für das Bewertungsobjekt nicht sachlich und plausibel angewendet werden. Die Anpassungsfaktoren lassen eine vergleichende Betrachtung zum Bergischen Haus nicht zu. Hinzu kommen weitere Aspekte, welche im Gutachten erläutert wurden und deutlich vom typischen Vergleichsobjekt abweichen.

Die Vergleichswertermittlung gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV ist nicht durchführbar.

4.5. Verkehrswerteinschätzung

Das Bergische Wohnhaus Kornstr. 27 a steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein kleineres Einfamilienhaus, das Grundstück wird aus zwei Flurstücken gebildet und wird als wirtschaftliche Einheit angesehen. Das Grundstück befindet sich in einem verwahrlosten Zustand. Das Wohnhaus wurde vermüllt hinterlassen, durch einen Wasserschaden im Kellergeschoss hat sich ein Gebäudepilz entwickelt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert begründet. Ein Vergleichswert ist nicht darstellbar. Der Ertragswert, auf der Grundlage subjektiver Annahmen, dient dem Informationszweck.

Resultierend aus den anhaltenden Unsicherheiten der Wirtschaft, der veränderten Bauzinspolitik, Inflation und Rezession, reagiert der Immobilienmarkt mit fallenden Preisen. Inzwischen sind die Folgen im Rahmen zahlreicher statischer Auswertungen, so auch in den regionalen Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse, abzulesen. Zurzeit ist keine optimistische Aussicht zu begründen, ggf. ist mit weiteren Negativentwicklungen zu rechnen.

Es ist zur Kenntnis gelangt, dass für das Objekt außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zwischenzeitlich Kaufpreisangebote zwischen 36.000 € und 44.000 € abgegeben wurden. Es muss damit gerechnet werden, dass der Bietermarkt sich in diesem Segment einpegelt. Im Rahmen der Wertermittlung ist dieses Wertniveau, schon im Hinblick auf den Bodenwert, nicht begründbar. Ein abzugsfähiger Abriss ist aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft gemäß Sachstand nicht darstellbar.

4.5.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(gem. § 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht. Hierzu gehören:

- *besondere Ertragsverhältnisse*
- *Baumängel und Bauschäden*
- *wirtschaftliche Überalterung / über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- *Freilegungskosten*
- *Bodenverunreinigungen*
- *grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

Im Verfahren wurden die wertbeeinflussenden Merkmale vom Grundsatz her beurteilt und berücksichtigt. Eine wesentliche Berücksichtigung des Gebäudezustandes erfolgte mit der Einschätzung der kurzen Restnutzungsdauer, da aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft ein Abriss zunächst nicht zu Disposition steht. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Objekt in einem sanierungsfähigen Zustand befindet. Umfassende Untersuchungen der Auswirkungen des Gebäudepilzbefalls und des Wasserschadens werden erforderlich, erst dann kann man weitere fundierte Aussagen treffen.

Mit Verweis auf die Bausachverständigeneinschätzung wurde der Schaden mit vorläufig rd. 11.000 € beziffert. Der Bausachverständige konnte den Schaden nur nach Aktenlage, ohne ihn in Augenschein zu nehmen, beurteilen. Hinzu kommt, dass die Besichtigung der hier unterzeichnenden Sachverständigen bereits über ein Jahr zurückliegt und von einer Befalls- und Schadensausbreitung auszugehen ist. Aus dieser Begründung wird zur bezifferten Größe ein Zuschlag für Risiken und Unwägbarkeiten von 100 % erteilt. Für die Beräumung/Entsorgung werden pauschal 5.000 € angenommen.

Wertminderung:	11.000 € x 100 %	=	22.000 €
		+	5.000 €
Abschlag gesamt			27.000 €

Ein Erwerber wird ausdrücklich auf die nicht einschätzbaren Umstände und Unwägbarkeiten hingewiesen, er muss sie in seine Kaufentscheidung einbinden. Aus der Wertminderung bzw. diesem Abschlag können keine Schlussfolgerung in Bezug zu tatsächlich erforderlich werdenden Sanierungs- und Instandsetzungskosten etc. gezogen werden. Ebendiese sind von Handwerkerangeboten, Ausführungsstandards/-qualitäten etc. abhängig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bergischen Fachwerkhäusern Schäden an den tragenden Holzkonstruktionen häufig erst im Rahmen einer Entkernung /Sanierung sichtbar werden.

Gem. ImmoWertV21 ist der Umfang der boG in der Regel gleichermaßen auf die vorläufigen Bewertungsverfahren, resultierend aus dem für die Verkehrswertableitung maßgebenden Verfahren anzuwenden. Im vorliegenden Fall somit dem Sachwertverfahren.

Im vorliegenden Fall können die boG zum vorläufigen Ertragswert nicht angewendet werden. Im Ergebnis würde der Wert niedriger sein als der Bodenwert, welches wiederum eine Liquidationsbetrachtung des Grundstücks rechtfertigt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft ist eine solche Bewertung jedoch nicht gegenständlich. Zudem dient der Ertragswert nicht als wertgebendes Verfahren.

4.5.2. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

Einfamilienhaus freistehend – Bergisches Fachwerkhaus Kornstr. 27 a			
Sachwert		Ertragswert	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	141.000 €	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	129.000 €
besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale (boG)	- 27.000 €	besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale (boG)	- 27.000 €
Sachwert	114.000 €	Ertragswert	* nicht ausweisbar
Verkehrswert	114.000 €		

Der unbelastete Verkehrswert für das Wohnhaus Kornstr. 27 a wird mit

114.000 €

in Worten: einhundertvierzehntausend Euro

zum Bewertungsstichtag 28.06.2024 geschätzt.

Der Wert des in Abteilung II des Grundbuchs unter Nr. 2 eingetragenen Wegerechts wurde mit

6.200 €

in Worten: sechstausendzweihundert Euro

zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2024 geschätzt.

Die Flurstücke 19 und 144 sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, bei einer getrennten Veräußerung kann sich die Wertbetrachtung aufgrund der Erschließung und planungsrechtlicher Belange sowie Nutzungsmöglichkeiten wesentlich (nachteilig) verändern.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine getrennte Wertausweisung der Flurstücke vorzunehmen. Es handelt sich um eine Unterteilung, die sich auf den Bodenwert und die Bebauung bezieht und die auf der wirtschaftlichen Einheit der Flurstücke basiert. Die Aufteilung erfolgt aus dem wertgebendem Sachwertverfahren. Der Sachwertfaktor wird für beide Anteile berücksichtigt. Die boG werden maßgeblich auf das bebaute Grundstück bezogen, hinsichtlich Verwilderung und Müll werden 3.000 € für das Flurstück 19 und 2.000 € für das Flurstück 144 in Abzug gebracht. Eine klare Abgrenzung ist kaum möglich. Es handelt sich um eine abstrakte Aufteilung.

Der Wert der Belastung (Grunddienstbarkeit - Wegerecht) bezieht sich nur auf das Flurstück 19.

<u>Flurstück 19 mit Wohnhaus</u>	Bodenwertanteil	58.600 €
	<u>Bebauung</u>	<u>+ 29.000 €</u>
		= 87.600 €
	<u>Anteil boG gem. § 8 ImmoWertV</u>	<u>- 25.000 €</u>
		= 62.600 € ≈ <u>62.500 €</u>
	Wert der Belastung	= 6.200 €
<u>Flurstück 144 unbebaut</u>	Bodenwertanteil	53.700 €
	<u>Anteil boG gem. § 8 ImmoWertV</u>	<u>- 2.000 €</u>
		= 51.700 €
		≈ <u>51.500 €</u>

Langenfeld, d. 04.07.2024

Christine Walther

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige
gem. EN ISO/IEC 17024
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag. Das Gutachten umfasst 41 Seiten einseitig beschrieben, 43 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 6-fach ausgefertigt:
5 Exemplare auftragsgemäß für den Auftraggeber
sowie Exposee und Gutachtenversion zur Internetveröffentlichung
1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung



Ansicht von der Kornstraße (Nordfront)



gusseiserne Pumpensäule



Anbau Gartenfront (Südfront)



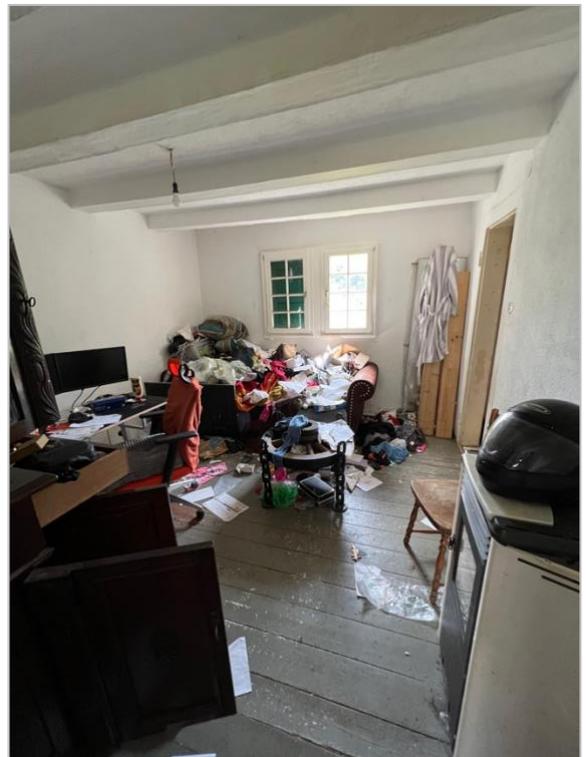
Gartenfront



Keller



Fruchtkörper Echter Hausschwamm



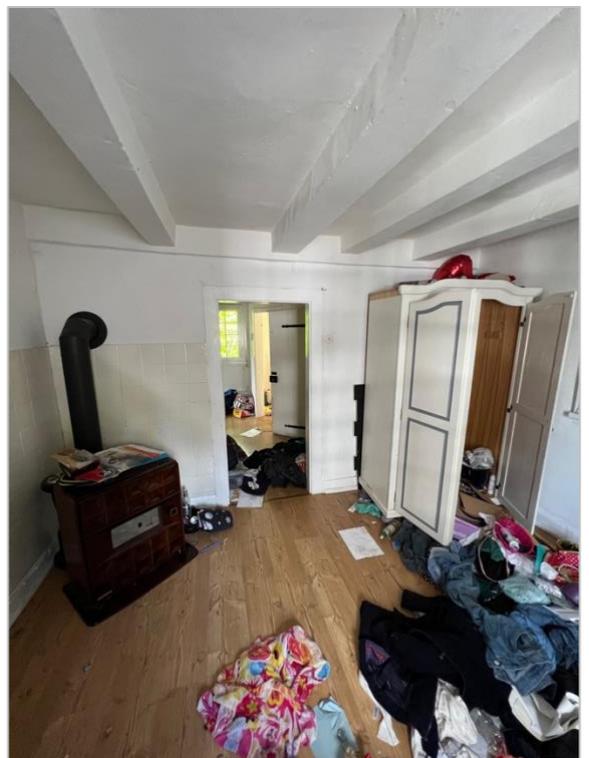
Wohnräume im Erdgeschoss



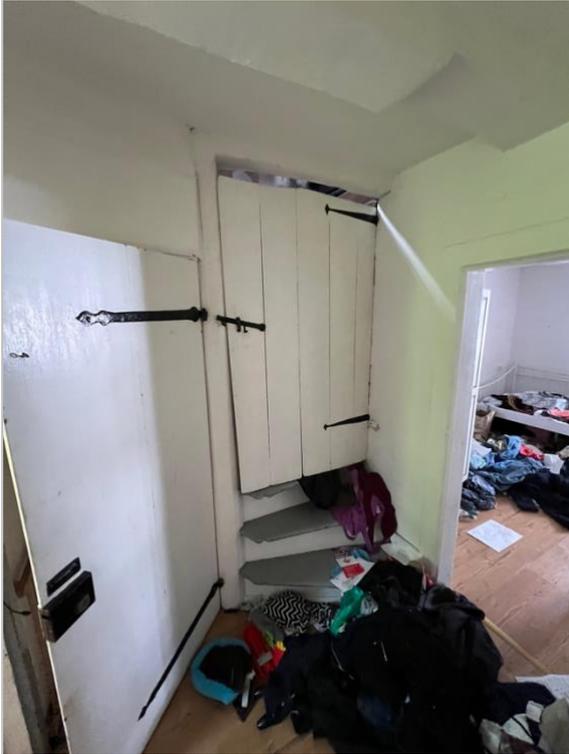
Bad im Anbau EG



Treppe zum Obergeschoss



Räume im Obergeschoss



Zugang zum Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss