

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 011/24

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 Gräfrath, Flur 27, Flurstück 527 Einfamilienhaus Holleweg 30, 30a, 30b 42653 Solingen
Wertermittlungstichtag:	02.04.2025
Verkehrswert:	290.000,00 €

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 011/24

Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Gräfrath, Flur 27, Flurstück 527 Einfamilienhaus
	Anschrift	Holleweg 30, 30a, 30b 42653 Solingen
	Grund- buchan- gaben	Grundbuch von Gräfrath, Blatt 3370, Gemarkung Gräfrath, Flur 27, Flurstück 527, Größe 655 m²
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeiten und Denkmal	
Nutzung	Eigennutzung	
Bebauung	ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (Aussage der Eigentümerin gegenüber der Bank) mit Satteldach	
Wohnfläche	ca. 144,17 m²	
Baujahr	vermutlich vor 1900, später baulich verbessert	
Zustand Grundstück	augenscheinlich in nutzbarem Zustand	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster	soweit einsehbar Holzfenster
	Elektrik	nicht bekannt
	Sanitär	nicht bekannt
	Heizung	nicht bekannt
Lage allgemein	- lockere Wohnbebauung - Wohnstraße	
Liegenschaftszins	3 %	
Rohertrag (Miete)	6,00 €/m²	
Verkehrswert	290.000,00 € (Bewertungsstichtag 02.04.2025)	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	-4-
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	-4-
3	Allgemeine Angaben	-5-
4	Gegenstand der Wertermittlung	-7-
4.1	Grundbuchangaben	-7-
4.2	Vorhandene Bebauung	-8-
5	Lagebeschreibung	-8-
5.1	Makrolage	-8-
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	-10-
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	-10-
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	-11-
8	Annahmen und Vorbehalte	-11-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	-12-
10	Baubeschreibung	-13-
11	Außenanlagen	-15-
12	Alterswertminderung	-15-
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15-
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	-15-
13.2	Altlasten	-16-
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-17-
13.4	Sicherheitsabschlag	-18-
14	Allgemeine Bewertung	-19-
15	Berechnung des Bodenwertes	-19-
16	Sachwertverfahren	-20-
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	-20-
16.2	Eingangsgrößen	-21-
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	-21-
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	-22-
16.5	Berechnung des Sachwertes	-22-
17	Ertragswertverfahren	-23-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	-23-
17.2	Eingangsgrößen	-23-
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	-23-
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	-24-
17.5	Bewirtschaftungskosten	-24-
17.6	Restnutzungsdauer	-25-
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	-25-
17.8	Vervielfältiger	-26-
17.9	Berechnung des Ertragswertes	-26-
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-27-

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Altlastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (15 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten, davon 29 Seiten Text und 24 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Kopie Grundbuchauszug
- Kopien der Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmaker/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehl "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Holleweg 30, 30a, 30b 42653 Solingen
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Grätrath, Flur 27, Flurstück 527 bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus (Aussage der Eigentümerin gegenüber der Bank) mit Satteldach. Das Gebäude wurde vermutlich vor 1900 als bergisches Fachwerkhaus erbaut und später baulich verbessert.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	02.04.2025
Ortsbesichtigung	Ortstermin 02.04.2025 Teilnehmer: - die Eigentümerin (nur kurz) - die Sachverständige Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, da kein Zugang ermöglicht wurde. Die Gutachtenerstellung erfolgt auftragsgemäß entsprechend dem äußeren Anschein.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	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. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigentüternutzung
Energieausweis	nicht erforderlich, da das Gebäude ist als Denkmal ausgewiesen wurde
Denkmal	ja, Nr. 279 Beschreibung: zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus mit verbretterten Giebelfeldern, zur Hofschafft Nümmen gehörig

Besonderheiten	Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Von der betreibenden Bank wurden Grundrisse zur Verfügung gestellt. Es wurde festgestellt, dass die vorhandene Bebauung nicht der amtlichen Flurkarte entspricht. Folglich müssen bauliche Veränderungen vorgenommen worden sein. Die von der Bank zur Verfügung gestellten Grundriss entsprechen eher der aufstehenden Bebauung, wobei eine Verifizierung ohne Zugang nicht möglich war. Eine dazu passende Baugenehmigung lag im Bauamt nicht vor. Es konnte also auch nicht festgestellt werden, ob das Dachgeschoss ausgebaut ist und ob das Gebäude unterkellert ist. Im Weiteren muss daher davon ausgegangen werden, dass weder eine Unterkellerung noch ein Dachausbau vorhanden sind. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt nachweislich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, muss der Verkehrswert neu berechnet werden.
-----------------------	--

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Gräfrath
Blatt		3370
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Gräfrath 27 527 655 m² Gebäude- und Freifläche, Holleweg 30, 30a, 30b
Belastungen		
Abt. II	1	Beschränke persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht mit Bebauungsbeschränkung)
	3	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Ein freistehendes Einfamilienhaus (konnte nicht verifiziert werden) mit zwei Geschossen und Satteldach. Das Haus wurde vermutlich vor 1900 als bergisches Fachwerkhaus erbaut und später vermutlich baulich verbessert (verändert). Unterlage zu dieser baulichen Veränderung sind von amtlicher Seite her nicht bekannt (es lag keine entsprechende Genehmigungsakte vor). Dementsprechend wurden Differenzen zwischen den vorliegenden Grundrissen und dem amtlichen Grundriss aus der Flurkarte festgestellt.

Das Gebäude steht seit 1984 unter Denkmalschutz und wird in der öffentlichen Denkmalliste mit der Nr. 279 geführt.

Der Zugang erfolgt über einen befestigten Bereich zum giebelseitig gelegenen Hauseingang. Gemäß den öffentlichen Angaben zu den Hausnummer könnte es sich früher um ein Dreifamilienhaus (Holleweg 30, 30a, 30b) gehandelt haben. Der Bank gegenüber wurde das Haus von der Eigentümerin aber als Einfamilienhaus angegeben (siehe vorgelegte Grundrisse). Es ist nicht bekannt ob das Dachgeschoss ausgebaut ist. Es liegen auch keine Informationen darüber vor ob eine Unterkellerung besteht.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	Solingen ist die zweitgrößte Stadt unter den bergischen Großstädten. Solingen hat ca. 164.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 89,5 km ² , ca. 50 % der Fläche wird landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 62 km, die größte Ost-West-Ausdehnung 15,6 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung 11,7 km. Die Länge des Hauptflusses Wupper im Stadtgebiet beträgt 26 km.

	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. Das Stadtgebiet Solingen besteht aus fünf Stadtbezirken, den Bezirken Gräfrath, Wald, Mitte, Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Namen, deren Grenzen aber oftmals nicht genau festgelegt sind. 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. 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 Flugplatz Düsseldorf. 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. 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.
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 4 km nördlich Solingen-Mitte Bezirk Gräfrath Ortsteil Nümmern
nähere Umgebung	überwiegend aufgelockerte, z.T. historische, Wohnbebauung (frühere Hofschaften)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46) ca. 3,6 km Bushaltestelle ab ca. 0,8 km S-Bahn ca. 5,5 km Intercitybahnanschluss Ohligs ca. 8,0 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze - vor dem Haus Stellplätze (siehe Baulasten)
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr.
Schulen	- Grundschule, Kindergärten, Sekundarschule, Realschule, Gymnasium in Gräfrath - weitere Schulen im Stadtgebiet
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld - Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, usw. in Gräfrath - Amtsgericht, Polizei, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend mittlere Wohnlage, im Sinne des Mietspiegels, eingeordnet werden.

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
--------------------------	--

	Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan vermutlich nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt gilt der Holleweg, im maßgeblichen Bereich, als nicht endgültig fertig Erschließungsanlage geführt. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	z.T. leichtes Gefälle

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
192	655	0,29

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Aussagen vor Ort sowie Vermutungen und Schätzungen.

Es wird nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass kein Zugang zum Objekt gewährt wurde und bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

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 von der Bank zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Im Archiv der Stadt Solingen befanden sich nur alte Genehmigungsunterlagen bezüglich eines alten Kanalanschlusses.

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

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

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.

Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und sachgerecht.
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 Sachwert abgeleitet wird. Die Ertragswertermittlung 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

Art des Gebäudes	 Einfamilienhaus (siehe Besonderheiten)
Konstruktionsart	Fachwerk
Baujahr	vermutlich vor 1900 danach vermutlich baulich verbessert / verändert
Geschosse	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss (Satteldach)
Keller	nicht bekannt

Eingang	giebelseitig
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	alte Pfanneneindeckung
Dachentwässerung	soweit einsehbar überwiegend Zink
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Außenwände	Fachwerk
Fassade	Fachwerk Giebel mit Holzverkleidung
Decken	vermutlich Holzbalken
Fußbödenbeläge	nicht bekannt
Innenwände	vermutlich überwiegend Fachwerk
Treppen	vermutlich Holz
Fenster	soweit einsehbar Holzfenster
Türen	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	dem Baujahr entsprechend
Sanitär	nicht bekannt
Elektrik	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Hausentwässerung	vermutlich Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	nicht bekannt

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Anschlüsse, Grünflächen, Befestigungen usw.

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

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1975
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. **Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden (Fertigstellungsarbeiten) wird dabei unterstellt.** Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4))).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

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

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag, der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es wurden keine (nicht in der Alterswertminderung berücksichtigten) Schäden bzw. Baumängel festgestellt, da kein Zugang möglich war. Das sich hieraus ergebende Risiko wird in Form eines pauschalen Abschlags an anderer Stelle ausreichend gewürdigt.

13.2 Altlasten

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

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

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt bestehen folgende Baulasten: Nr. 1787 (zwei Stellplätze zugunsten des neu zu schaffenden Grundstücks nach Teilung des Flurstücks 355) Die Stellplätze sollen den Eigentümern des neu zu schaffenden Grundstück (zu großen Teilen heute Flurstück 527) zugute kommen. Augenscheinlich sind die möglichen Stellplätze noch vorhanden, eine Gewähr hierfür kann jedoch nicht übernommen werden. Nr. 3892 (diverse Flächen die nicht überbaut werden dürfen). Das Verbot bestimmte Flächen nicht zu überbauen, beruht auf der Grundstücksteilung des ehemaligen Flurstücks 355. Eines der nachfolgenden Flurstücke ist das heutige Flurstück 527. Von den belasteten Flächen sind hier nur 2 m² betroffen. Eine messbare Belastung ist hieraus nicht abzuleiten.
Grundbuch Abt. II	lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit - Ferngasleitung Das Recht ist der Gesamterschließung des Wohngebiets geschuldet und tangiert nicht den Verkehrswert.
	Anmerkung: Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.

Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität kann nicht unterstellt werden. Es wurden Grundrisse von der Bank zur Verfügung gestellt, die dieser von der Eigentümerin übergeben wurden. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Im Archiv der Stadt Solingen befanden sich nur alte Genehmigungsunterlagen bezüglich eines alten Kanalschlusses.
Denkmalschutz	ja
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines für dieses Fachgebiet qualifizierten Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes und der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, besteht ein erhöhtes Risiko, dass bestimmte Schäden unentdeckt geblieben sind. Zudem konnte nicht festgestellt werden, ob das Gebäude über einen Keller verfügt oder ob das Dachgeschoss ausgebaut wurde.

Für vorgelegten Bauunterlagen waren keine Genehmigungen in der Bauakte vorhanden.

Das sich aus den oben genannten Unsicherheiten ergebende finanzielle Risiko kann nicht im Rahmen der standardisierten Bewertungsverfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein Risikoabschlag in Höhe von

20 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- lockere Wohnbebauung - Wohnstraße
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- augenscheinlich in nutzbarem Zustand
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Gräfrath und Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Anbinder zur A 46
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ab ca. 800 m - S-Bahn rd. 8 km

15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	440,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 20909
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen

Geschosse	II
GFZ	0,8
GFZ - Tiefe	40 m

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Holleweg 30	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungspflichtig	Anpassung
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
GFZ rd.	0,3	Anpassung

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert in €/m ²	440,00
* Anpassungsfaktor beitragspflichtig	0,95
= vorläufiger Richtwert	418,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	0,924
* Umrechnungsfaktor Objekt-GFZ	0,759
= angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	343,36
* Grundstücksgröße in m ²	655
= Bodenwert in €	224.898,93

16 Sachwertverfahren

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dement-

sprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang

16.2 Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kosten Nachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung

heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

Wohnhaus	BGF in m ²
Erdgeschoss rd.	94,00
Obergeschoss rd.	94,00
Dachgeschoss (nutzbar) rd.	94,00
Grundfläche gesamt ca.	282,00

16.5 Berechnung des Sachwertes

01		Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ² rd.	282,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	670,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,873
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	353.884,62
06	Alterswertminderung in %	62,50
07	- Alterswertminderung in €	221.177,89
08	= Gebäudezeitwert in €	132.706,73
09	+ 5 % Außenanlagen in €	6.635,34
10	+ Bodenwert in €	224.898,93
11	= vorläufiger Sachwert in €	364.241,00
12	- 20 % Sicherheitsabschlag in €	72.848,20
13	= Sachwert in €	291.392,80

Aufgrund der Tatsache, dass nicht festgestellt werden konnte ob das Gebäude unterkellert ist, sowie der sonstigen Unsicherheiten wird auf den Ansatz eines Sachwertfaktors verzichtet (nicht vergleichbar).

17 Ertragswertverfahren

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

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

17.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

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

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die bis 1948 bezugfertig wurden
- mittlere Lage

- über 80 m²
- 4,15 - 4,72 €/m²
- Einfamilienhaus + 10 - 20 %

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

6,00 €/m²

eingeschätzt.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

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

	Wohnfläche im m ²
Erdgeschoss überschlägig ca.	73,28
Obergeschoss überschlägig ca.	70,89
Wohnfläche gesamt ca.	144,17

17.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

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

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

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

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Anmerkung:

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

Im Weiteren wird pauschal von

18 %

ausgegangen.

17.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde bereits ermittelt. Sie beträgt 30 Jahre. Dabei wurde die Instandsetzung unterstellt.

17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

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

Das Objekt selbst ist in einem mäßigen Zustand. Vor einer längerfristigen Nutzung steht eine durchgreifende Instandsetzung. Die Kosten der Instandsetzung sind weit höher als der im Gutachten genannte Wert (alterwertgemindert) der Schäden.

Zinserhöhend wirken:

- nur grob feststellbare Wohnflächen
- Denkmalschutz

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

3,0 %

angesetzt.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:

p =	Liegenschaftszinssatz in %	(3,0%)
n =	Restnutzungsdauer in Jahren	(30 Jahre)
q =	1 + p/100	(1,03)

Berechnung: $V = \frac{1,03^{30} - 1}{1,03^{30} * (1,03 - 1)}$

V = 19,60

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

17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m²	6,00
02	* Wohnfläche gesamt in m²	144,17
03	= monatliche Miete in €	865,02

04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag in €	10.380,24
06	- 18 % Bewirtschaftungskosten in €	1.868,44
07	= jährlicher Reinertrag in €	8.511,80
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	2.400,00
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	6.111,80
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,00
12	* Vervielfältiger	19,60
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	119.791,22
14	+ Bodenwert in €	80.000,00
15	+ Bodenwert Rest in €	144.898,93
16	= vorläufiger Ertragswert in €	344.690,15
17	- 20 % Sicherheitsabschlag in €	68.938,03
18	= Ertragswert in €	275.752,12

Wie oben verdeutlicht, steht der Ertrag des Gebäudes in keinem Verhältnis zum möglichen Bodenertrag ohne aufstehendes Gebäude. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist an dem Umstand nichts zu ändern. Im Ertragswert musste daher der Bodenwert gesplittet werden um einen Negativertrag zu verhindern.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich vor 1900 erbaut und später baulich verbessert. Der aktuelle Zustand ist augenscheinlich mit "nutzbar" einzustufen. Nähere Angaben können hierzu nicht erfolgen, da eine Besichtigung nicht möglich war.

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

Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Solingen Holleweg 30, 30a, 30b mit

290.000,00 €

eingeschätzt.

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

Langenfeld den 25. Juli 2025

Erika Schaks

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

Anlage 1



Foto 1: Gebäudeansicht von links



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gebäudeansicht von rechts