

Büroanschrift:  
Solinger Str. 149  
40764 Langenfeld  
Tel. 02173 – 20 44 76  
Mobil 0172 – 94 75 204  
Email: christine-walther@outlook.com

**CHRISTINE WALTHER**  
Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

**Lacher Str. 50**  
**42657 Solingen**  
Stadtbezirk Burg/Höhscheid  
Stadtteil Widdert

**Verkehrswert**

**615.000 €**

**Auftraggeber:** **Amtsgericht Solingen**  
**- Zwangsversteigerung -**  
**Goerdelerstr. 10**  
**42651 Solingen**

**Aktenzeichen:** **006 K 016/23**

**Bewertungstichtag:** **13.11.2023**

Hinweis:

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 - Zeichnungen zum Bauvorhaben v. 1982/83 mit Wohnflächenberechnung, umbauter Raum etc.  
▶ Bauaktenarchiv Stadt Solingen
- Anlage 4 - 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 5 - Leitungsauskunft  
▶ Leitungsauskunft SWS Netze Solingen und Technische Betriebe Solingen

Literaturverzeichnis:

- Baugesetzbuch; Landesbauordnung
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Gutachterausschuss Solingen)
- Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 und ImmoWertV2010
- Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2016
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen			
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld			
<b>vertreten durch</b>	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung			
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	<b>Lacher Str. 50 42657 Solingen</b>			
<b>Eigentümer</b>	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
<b>Gegenstand der Bewertung</b>	<input type="radio"/> bebautes Grundstück <input type="radio"/> Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage			
<b>Zweck der Bewertung</b>	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für das bebaute Grundstück Lacher Str. 50 in Solingen, Gemarkung Höhscheid, Flur 32, Flurstück 258.			
<b>Datum der Beauftragung</b>	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 28.09.2023 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 006 K 016/23.			
<b>zur Verfügung stehende Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug</li> <li>• Katasterkarte</li> <li>• Unterlagen aus dem Grundbuchamt/Grundakten</li> <li>• Unterlagen/Informationen aus dem Bauaktenarchiv</li> <li>• Auskünfte seitens der zur Objektbesichtigung anwesenden Eigentümer</li> </ul>			
<b>Ortsbesichtigung</b>	13.11.2023 <u>Teilnehmer:</u> xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Miteigentümer xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Miteigentümerin Frau Christine Walther, Sachverständige  <u>Situation:</u> Die Bebauung und das Grundstück konnten überwiegend besichtigt werden. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss, ein Kellerraum und ein Wohnraum im Dachgeschoss waren nicht zugänglich.			

<b>Hinweis zur Gutachtenerstellung</b>	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind.</p> <p>Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.).</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft.</p> <p>Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
<b>Bewertungstichtag = Qualitätstichtag</b>	<b>13.11.2023</b>
<b>Baulasten</b>	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtdienstes Bauaufsicht Solingen, ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung zu Lasten des Flurstücks 258, Flur 32, Gemarkung Höhscheid, verzeichnet.</p> <p>► siehe Anlage 4</p>
<b>Altlasten</b>	<p>Durch die Untere Bodenschutzbehörde Solingen wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Lacher Str. 50 (Gemarkung Höhscheid, Flur 32, Flurstück 258) nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt wird.</p> <p>► siehe Anlage 4</p>
<b>Erschließung</b>	<p>Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege (Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge) ist das Grundstück Lacher Str. 50 (Gemarkung Höhscheid, Flur 32, Flurstück 258) von der Lacher Straße erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.</p> <p>Angaben zur voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages können derzeit nicht gemacht werden</p> <p>► siehe Anlage 4</p>
<b>Nutzung</b>	<p>Das Wohnhaus befindet sich seit ca. 2020 im Leerstand, wobei Einrichtungsgegenstände, Mobiliar und ähnliches noch nicht beräumt wurden.</p> <p>Die Einliegerwohnung wird auskunftsgemäß durch einen Miteigentümer zeitweilig eigengenutzt, auch die Garage wird noch eigengenutzt.</p>

\* Hinweis: aus mündlichen Auskünften von Behörden können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

## **2. Grundstücksangaben**

### **2.1. Grundbuch**

<b>Amtsgericht</b>	Solingen	
<b>Grundbuch von</b>	Höhscheid	
<b>Blatt</b>	XXXX	
<b>Bestandsverzeichnis</b>		
<b>Gemarkung</b>	Höhscheid	
<b>Flur</b>	32	
<b>Flurstück</b>	258	
<b>Wirtschaftsart / Lage</b>	Gebäude- und Freifläche Lacher Str. 50	
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>882 m<sup>2</sup></b>	
<b>Abteilung I</b> (Eigentümer)	4 b 4 c 4 d 4 e	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>Abteilung II</b> (Lasten und Beschränkungen)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Solingen 6 K 16/23). Eingetragen am 20.06.2023.	
<b>Abteilung III</b> (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.	

## **2.2. Regionale Beschreibung**

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

<i>Bundesland:</i>	Nordrhein-Westfalen
<i>Regierungsbezirk:</i>	Düsseldorf
<i>Stadt:</i>	Solingen; kreisfreie Stadt
<i>Stadtbezirk:</i>	Burg/Höhscheid
<i>Einwohner im Stadtbezirk:</i>	34.969 (Stand 31.12.2021; Gesamtstadt 162.790)
<i>Stadtteil:</i>	Widdert

### ***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 Klingensmuseum 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

Burg/Höhscheid ist der flächenmäßig größte Solinger Stadtbezirk, welcher sich im südlichen und östlichen Bereich der Großstadt befindet. Ein Stadtteil von Burg/Höhscheid ist Widdert, welcher sich geografisch im Süden des Stadtbezirks einordnet. Widdert befindet sich abseits der überörtlich bedeutsamen Durchgangsstraßen. Die eher aufgelockert besiedelten Wohnplätzen sind von landwirtschaftliche Nutzungen umgeben.

Neben zwei Kindergärten befindet sich in Widdert eine Grundschule mit 2 Standorten. Im Ort gibt es eine evangelische Kirche sowie einen evangelischen Friedhof, außerdem mit St. Maria Königin auch eine katholische Kirche. Im Widdeter Ortskern an der Börsenstraße sind mehrere Einzelhandelsgeschäfte, darunter auch ein SB-Center der Stadtsparkasse Solingen vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück Lacher Straße 50 wird von Einfamilienhäusern umgeben. Die Bebauung gestaltet sich aufgelockert, durchgrünt und überwiegend gepflegt. Ca. 100 m entfernt befindet sich die evangelische Kirche mit Friedhof. Nächste Einkaufsmöglichkeiten werden nach ca. 500/600 m erreicht.

Gemäß Bodenrichtwert wird die Wohnlage als gute Wohnlage eingestuft.

### 2.2.2. Verkehrsanbindung

Widdert verfügt über keine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Einzig die Serpentinstraße Odentaler Weg führt als klassifizierte Landstraße über Wüstenhof nach Leichlingen-Witzhelden. In Höhscheid besteht Anschluss an die Bundesstraße 229 in Richtung Aufderhöhe, Ohligs und Langenfeld und in Solingen-Mitte an die Bundesstraße B 224 in Richtung Gräfrath und Wuppertal. In Widdert verkehren Oberleitungsbusse.

Bezüglich der Lacher Straße handelt es sich um eine asphaltierte Nebenstraße mit geringer Verkehrsfrequenz.

#### *Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:*

- Bushaltestelle ca. 300 m
- Bahnhof Solingen Mitte oder Grünewald jeweils ca. 4 km
- B 229 ca. 4 km; B 224 ca. 4,5 km
- Autobahn A 3 (Solingen) ca. 7,5 km
- Autobahn A 46 (Haan-Ost) ca. 11 km
- Autobahn A 1 (Wermelskirchen) ca. 14 km
- Zentrum Solingen Mitte ca. 4 km
- jeweils zum Stadtzentrum: Leichlingen ca. 7 km, Langenfeld und Remscheid ca. 10 km, Haan ca. 13 km, Hilden ca. 14 km, Wuppertal ca. 20 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 35 km; Düsseldorf Flughafen ca. 40 km

### **2.3. Grundstücksbeschreibung**

<p><b>Erschließung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gas</li> <li>• Wasser</li> <li>• Strom</li> <li>• Kanal</li> </ul> <p>Durch die Technischen Betriebe Solingen, welche für den Kanalbestand verantwortlich sind, wird darauf hingewiesen, dass nur Informationen über den Verlauf des städtischen Kanalsystems zur Verfügung gestellt werden. Über die Hausanschlussleitungen (vom Gebäude zum Hauptkanal) stehen keine Informationen zur Verfügung. Aus den Bauakten-Archivunterlagen wurde folgendes entnommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zum Baujahr wurde eine 3-Kammer-Klärgrube (12 cbm) hergestellt (gem. Lageplan im Vorgartenbereich), das geklärte Wasser wird in die vorhandene Druckleitung der Lacher Straße gepumpt</li> <li>○ für Regenwasser Sickergrube (Durchmesser 1,50 m) im rückwärtigen Gartenbereich</li> </ul> <p>Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass dieser Anschluss noch den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht; eine Überprüfung kann nicht vorgenommen werden.</p> <p>➤ Anlage 5; Planauskunft SWS Netze Solingen und Technische Betriebe Solingen</p>
<p><b>Art der Bebauung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung und Garage)</li> </ul>
<p><b>Entwicklungszustand; Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 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>
<p><b>Grundstücksgestaltung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regelmäßiger, langgestreckter Grundriss</li> <li>• die Südfront liegt der Lacher Straße an (ca. 17 m)</li> <li>• Grundstückstiefe ca. 47 m</li> <li>• keine topografische Besonderheiten</li> </ul>
<p><b>Zufahrt / Stellplätze</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Grundstückszufahrt ist von der Straße zur Garage hergestellt</li> <li>• 1 Garagenstellplatz</li> <li>• entlang der Straße ist öffentliches Parken weitestgehend erlaubt</li> </ul>
<p><b>Außenanlagen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rasenflächen mit verschiedenen Bäumen/Sträuchern (vor und hinter dem Haus)</li> <li>○ gepflasterte Zufahrt und gepflasterte Flächen in unterschiedlicher Größe (Lauf- und Freisitzflächen) um das Haus</li> <li>○ Begrenzung zum Nachbargrundstück und zur Straßenfront mit Betonmauerelementen</li> <li>○ Einfriedungen mit Hecke und Zaun</li> </ul>

	Die Außenanlagen dürften im Wesentlichen dem Baujahr entstammen. Das Grundstück vermittelt einen ungepflegten/vernachlässigten Eindruck. Gepflasterte/befestigte Flächen sind teils aufgeworfen/uneben.
--	---

### **3. Gebäudeangaben**

#### **3.1. Beschreibung der Bebauung allgemein**

Gemäß Bauplanung aus dem Jahr 1982/83 wird das Wohnhaus als Zweifamilienhaus bezeichnet, in anderen Unterlagen wird von einem EFH mit Einliegerwohnung gesprochen. In Bezug zur Gestaltung und der Betrachtung im Rahmen der Wertermittlung handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, wobei diese kleine Wohnung mit nur rund 25 qm in Bezug zur Gesamtwohnfläche von rund 250 qm, konzeptionell zu vernachlässigen ist. Die Einliegerwohnung ist außerdem mittels Tür zum Wohnbereich des EFH verbunden. Das Haus wurde zum Baujahr architektonisch modern und großräumig mit gehobenem Anspruch gestaltet. Diesen Kriterien wird das Haus auch heute noch weitestgehend gerecht. Die Schlussabnahme des Bauvorhabens erfolgte am 14.09.1984.

Kurzbeschreibung de Etagen:

Über die Hälfte des Kellergeschosses dient der Nutzung eines Schwimmbades (mit Dusche, Umkleide, WC). Das Schwimmbecken ist in den Boden eingelassen. Auskunftsgemäß verläuft um das Becken ein unterirdischer Revisionsgang. Der Gang konnte nicht in Augenschein genommen werden. Zum Garten liegt ein kleiner Teil des Kellergeschosses frei, so dass man vom Schwimmbadbereich über eine Außentreppenanlage zum Garten gelangt. Im Weiteren befinden sich im Kellergeschoss 2 Abstellräume, der Hausanschlussraum und ein Raum für die Heizungstechnik einschließlich der für den Schwimmbadbetrieb erforderlichen technischen Anlagen.

In das Erdgeschoss des Hauses wurde ein „Mini“-Einliegerwohnung integriert, welche über einen separaten Zugang von außen verfügt, aber auch mit einer Tür zum Flurbereich des Einfamilienhauses verbunden wurde. Auskunftsgemäß wurde diese Wohnung bisher nicht fremdvermietet.

Der überwiegende Anteil des Erdgeschoss sowie das gesamte Dachgeschoss dienen der Einfamilienhausnutzung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn- und Speisezimmer mit Austritt in den Garten, Küche, Waschküche, WC und Diele. Das Dachgeschoss wurde unterteilt in Schlafzimmer, Arbeitszimmer, 3 Kinderzimmer und 2 Bäder. Zur Straßenfront verfügt das Dachgeschoss über eine Loggia.

##### 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.*

Das Gebäude vermittelt einen mäßigen Gesamteindruck. Seit dem Baujahr hat das Haus keine Maßnahmen (Modernisierungen) erfahren, welche eine Anpassung der Restnutzungsdauer rechtfertigen. Gemäß Auskunft der zur Besichtigung anwesenden Miteigentümer erfolgten zwischenzeitlich folgende Maßnahmen:

- Dachflächenfenster teilweise erneuert
- Anstrich der Fenster im Dachgeschoss überarbeitet

Insgesamt vermittelt das Haus einschließlich der Außenanlagen einen vernachlässigten Eindruck. Von grundlegenden Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf ist auszugehen.

Folgende Mängel/Schäden und Maßnahmebedarf sind aufgefallen:

Schwimmbad (Kellergeschoss):

- Schwimmbecken instandsetzungsbedürftig; Folienauskleidung erneuerungsbedürftig
- im Schwimmbadbereich haben sich partiell Fliesen von den Wänden gelöst, von Eigentümerseite werden ggf. Mängel in der Fliesenverlegung vermutet
- Zustand der technischen Ausrüstung/Installationen des Schwimmbades kann nicht beurteilt werden
  - auskunftsgemäß ist es seit einigen Jahren außer Betrieb, so dass diesbezüglich und im Hinblick auf das Baujahr von Erneuerungsnotwendigkeiten der technischen Anlagen auszugehen ist (z.B. Pumpe, Gegenstromanlage)
  - das Schwimmbecken wurde über die Wärmeversorgungsanlage des Hauses beheizt, die Funktionsweise und ob eine erneute Inbetriebnahme möglich ist, kann nicht beurteilt werden

Gebäudeausstattung:

- Dichtungsfugen bzgl. Bodenfliesen überaltert und abgelöst/versetzt (Bodensetzung) Ablösung Sockelfliesen (insbesondere in DG)
- Bewegungsfugen, Abrisse zwischen Bauteilanschlüssen im DG
- Vergilbungsspuren an Steckdosen, auskunftsgemäß infolge Insektenschutzstecker, inwiefern anderweitige Mängel vorliegen, kann nicht beurteilt werden; einzelne Dosen aus Wand gelöst
- Flecken an Holzverkleidung und Wänden um Dachflächenfenster; auskunftsgemäß soll die Ursache durch die Erneuerung einzelner Dachflächenfenster behoben worden sein, dasselbe kann nicht abschließend beurteilt werden, auch nicht, ob ggf. die den Fenstern anliegenden Balken im verbauten Bereich in Mitleidenschaft (geschädigt) worden sind
- es sind Probleme/Mängel bzgl. Fenster-Wandanschluss im DG aufgefallen, insbesondere Straßenfront (Feuchtigkeitseindringung)
- Fenster (mindestens) renovierungsbedürftig; Fensterverglasung teils „beschlagen“
- Loggia: Verschleißspuren durch Bewitterung; Staunässe (Entwässerung funktioniert nicht; verschmutzt)
- Hauseingangstür verzogen, Schließprobleme
- Holzaußenverkleidung renovierungs- und instandsetzungsbedürftig (Teilerneuerung)
- Fassadenverblendung verschmutzt

Durch die Eigentümer wurde ein Heizungs-Installationsbetrieb benannt, welcher auf Anfrage mitteilte, dass seitens der Firma keine regelmäßige Betreuung erfolgte, sondern durch die Firma nur einmal (im Juni 2021) eine Heizungswartung erfolgte.

Auf dem Dach wurde eine (alte) Antennenanlage gesehen; es kann keine Aussage getroffen werden, ob diese noch funktionstauglich bzw. in Betrieb ist.

Es besteht umfassender Instandsetzungs-, Kultivierungs- und Pflegebedarf bezüglich der Außenanlagen.

Generell ist in Bezug zum Baualter von Modernisierungs- und Renovierungsnotwendigkeiten des gesamten Haus auszugehen. Das Alter des Gebäudes wird im Rahmen der Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt. Für Mängel und Schäden erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der bog gem. § 8 ImmoWertV.

### 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.

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

Die baulichen Maße wurden aus den Unterlagen des Bauaktenarchivs vom Baujahr entnommen. Eine Überprüfung derselben ist im Rahmen der Bewertung nicht gegenständlich, so dass ggf. Abweichungen möglich sind.

► siehe Anlage 3

Grundfläche (bebaute Fläche) <b>gesamt</b> Haus 153,20 m <sup>2</sup> Garage 22,43 m <sup>2</sup>	rd. 176 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)* Haus (KG + EG + DG) Garage	rd. 458 m <sup>2</sup> rd. 22,5 m <sup>2</sup>
Wohnflächen <b>gesamt</b> Hauptwohnung EFH 224,96 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung 25,30 m <sup>2</sup>	rd. 250 m <sup>2</sup>

### 3.1.4. Baubeschreibung / Ausstattung

- die Angaben resultieren aus den Unterlagen des Bauaktenarchivs und der Objektbesichtigung
- es wird immer vom Wesentlichen ausgegangen

Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1984</li> </ul>
Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ohne</li> </ul>
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellergeschoss (KG)</li> <li>• Erdgeschoss (EG) mit Garagenanbau</li> <li>• ausgebautes Dachgeschoss (DG)</li> </ul>
Konstruktion/ Schutzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streifenfundamente B 5</li> <li>• KSL-Mauerwerk; im EG und DG mit Wärmedämmung</li> <li>• Wohnungstrennwände KSV-Mauerwerk</li> </ul> <p><i>Feuchtigkeitsschutz:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• horizontale Isolierung aus Schweißbahn</li> <li>• vertikale Isolierung im Erdreich mit Isolierputz</li> </ul> <p><i>sonstiger Bautenschutz:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzteile imprägniert gegen Fäulnis und Wurmbefall</li> </ul>
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdgeschoss: Kalksandstein-Verblendung</li> <li>• Dachgeschoss: Holzverkleidung (Verbretterung)</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satteldach in Holzkonstruktion mit Zementpfannen und Wärmedämmung</li> </ul>
Fenster und Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzfenster und Fenstertüren sowie Hauseingangstür mit Isolierverglasung <ul style="list-style-type: none"> <li>○ gem. Eigentümergegenwart teils einbruchhemmende Ausführung</li> </ul> </li> <li>• Dachflächenfenster</li> <li>• holzverleimte Innentüren im EG und OG mit Oberlicht</li> <li>• Garagentore jeweils zur Vorder- und Rückfront der Garage</li> </ul>
Loggia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonelemente für Bodenplatte und Brüstung</li> <li>• auf der Brüstung massive Pflanzkästen</li> <li>• Boden gefliest</li> </ul>
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosstreppe mit offener Metallunterkonstruktion und Holztrittstufen, Metallgeländer</li> <li>• Außentreppe Stahlbeton B 25; teils mit geschosshoher Begrenzung/Befestigung des Geländes (Betonelemente) und Metallbrüstungsgeländer</li> </ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasheizung (gemäß Auskunft Wartungsfirma Brennwertgerät Viessmann mit 350 L Speicher; Baujahr 1983)</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• offener Kamin im Wohnzimmer EG</li> </ul>

Installationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard vom Baujahr</li> <li>• Kraftstrom im KG für Schwimmbad</li> <li>• Lüftung mit Ventilatoren bzgl. innenliegender Räume</li> <li>• Alarmanlage</li> </ul>
Wand-/Decken- behandlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im gesamten Haus teils Sichtmauerwerks mit Anstrich, im Weiteren Putz mit Anstrich</li> <li>• offene Dachkonstruktion bis zum First, Sichtsparren mit Verkleidung im Balkenzwischenraum sowie Holz-sichtkonstruktionen in den Wänden im DG</li> <li>• Schwimmbadbereich raumhoch gefliest, Decke mit Paneelverkleidung</li> <li>• Küche und Waschküche ca. 2/3 gefliest</li> <li>• Sanitärräume raumhoch gefliest</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Estrich, Schwimmbadbereich gefliest</li> <li>• EG: Fliesenbeläge</li> <li>• DG: Fliesenbeläge</li> </ul>
Sanitär	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG (im Schwimmbadbereich): WC, Dusche</li> <li>• EG: WC mit Waschbecken</li> <li>• DG: 1 Bad mit Wanne, WC und Waschbecken 1 Bad mit Dusche, WC und Waschbecken</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwimmbecken (Beton) mit Folienauskleidung, Umwälzpumpenanlage, Gegenstromanlage, Beheizung und alle zum Betrieb notwendige technische Ausstattung</li> </ul>

### **3.2. Beurteilung der Liegenschaft**

#### Lage allgemein:

- Stadtbezirk Burg/Höhscheid, Stadtteil Widdert
- Burg/Höhscheid befindet sich im südlichen Bereich der Großstadt Solingen; der Stadtteil Widdert befindet sich im Stadtbezirk wiederum im Süden
- Widdert befindet sich abseits der überörtlich bedeutsamen Durchgangsstraßen und gestaltet sich mit aufgelockert besiedelte Wohnplätzen, die von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben sind
- zwei Kindergärten, eine Grundschule mit 2 Standorten, evangelische und katholische Kirche, Friedhof
- im Ortskern gibt es mehrere Einzelhandelsgeschäfte und ein SB-Center der Stadtparkasse
- das Bewertungsgrundstück Lacher Straße 50 wird von Einfamilienhäusern umgeben, die Bebauung gestaltet sich aufgelockert, durchgrünt und überwiegend gepflegt
- ca. 100 m entfernt befindet sich die evangelische Kirche mit Friedhof; nächste Einkaufsmöglichkeiten werden nach ca. 500/600 m erreicht
- bezüglich der Lacher Straße handelt es sich um einen Nebenstraße mit geringer Verkehrsfrequenz
- Bushaltestelle ca. 300 m
- Bahnhof Solingen Mitte oder Grünwald jeweils ca. 4 km
- B 229 ca. 4 km; B 224 ca. 4,5 km
- Autobahn A 3 ca. 7,5 km; A 46 ca. 11 km; A 1 ca. 14 km
- Zentrum Solingen Mitte ca. 4 km
- gemäß Bodenrichtwert gute Wohnlage

#### Ausstattung und Zustand; Allgemeiner Eindruck:

- Baujahr 1984
- Wohnfläche 250 qm (Aufteilung: EFH 225 qm; Einliegerwohnung 25 qm)
- massive Bauweise: KG, EG, ausgebautes DG
- Garagenanbau
- in Bezug zum Baujahr höherwertige Ausstattung; seit dem Baujahr erfolgten keine Modernisierungen
- Fassade mit Verblendern und Holzverkleidung
- Gasheizung mit Warmwasserversorgung (Fußbodenheizung), offener Kamin im Wohnzimmer EG
- Holzfenster mit Isoglas/Dachflächenfenster; Fußböden mit Fliesenbelag; 2 Bäder im DG, WC im EG, Dusche/WC im KG
- Schwimmbad im Kellergeschoss (Mängel/Schäden; seit längerer Zeit außer Betrieb)
- Gebäude und Außenanlagen vernachlässigt; Instandhaltungsbedarf vorhanden; generell ist in Bezug zum Baualter von Modernisierungs- und Renovierungsnotwendigkeiten auszugehen

#### **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.

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.

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. Der Vergleichswert wird dem Sachwert untergeordnet, da nach sachverständiger Auffassung der Auswertungszeitraum der Marktentwicklung nicht mehr umfänglich gerecht wird.

Index für freistehende EFH	01.01.2020	166,1
	01.01.2021	191,2
	01.01.2021	238,8
	01.01.2023	222,2 (vorläufig)

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. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehensweise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

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.

#### **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 475 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen

**Bodenrichtwert:** 475 €/m<sup>2</sup> (ein- und zweigeschossig)  
**Bodenrichtwertnummer:** 17504 (Gemarkung Höhscheid, Ortsteil Vockert-Widdert)  
**Stand:** 01.01.2023  
**Kriterien:** baureifes Land; beitragsfrei; Wohnbaufläche; Geschosszahl II; GFZ 0,8 (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 tendenziell in die gute Lagequalität ein.

Wohnbauflächen, II-geschossige Bauweise, GFZ 0,8	gute Lage	495 €/qm
	mittlere Lage	435 €/qm
	einfache Lage	385 €/qm

##### Erschließung:

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks Lacher Str. 50 ist realisiert. Das Grundstück wird aus öffentlichen Netzen mit Strom, Gas und Trinkwasser versorgt und ist an die öffentliche Kanalisation angebunden.

Gemäß Auskunft Stadtdienst Solingen, handelt es sich bei der Lacher Straße um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind noch zu erheben; rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsforderungen lagen zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung nicht vor.

➤ siehe Anlage 4

##### 4.1.1. Bodenbewertung

Die Grundstückstiefe des Flurstücks beträgt ca. 47 m (insoweit es anhand des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen ist). Dem Bodenrichtwert liegt eine Baulandtiefe von 40 m zugrunde. Gemäß Gutachterausschuss Solingen ist die Qualität der Grundstücksteile, die über die ortsübliche Baulandtiefe hinausgehen, selbständig zu bestimmen. In Bezug zur vorhandenen Bebauung, der Grundstückssituation und der Umgebungsbebauung, ist nicht davon auszugehen, dass eine Bebauung, über die übliche Baulandtiefe hinaus sinnvoll und möglich wäre. Der Flächenanteil, welcher auf der Grundlage des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster angenommen wird, wird deshalb als so genannter hausnaher Garten betrachtet. Diese Flächen zählen zu den sonstigen Flächen. Im Grundstücksmarktbericht werden dazu folgende Daten veröffentlicht:

Hausnaher Garten	Ø-Kaufpreis der letzten 5 Jahre	22 €/qm
	Spanne	10,80 bis 40,00 €/qm

In Bezug zur eingeschätzten Nutzungsqualität werden für diesen Flächenanteil 40 €/qm gerechtfertigt.

Am Bodenrichtwert für Bauland ist eine Korrektur vorzunehmen, wenn die bauliche Nutzung in Bezug zur Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche : relevante Baulandfläche) abweicht. Gemäß Bauunterlagen beträgt die GFZ 0,35 unter Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche von 882 qm und ohne Kellergeschoss. Für die Bodenwertermittlung wurden zunächst, in Begründung zur Baulandtiefe, 119 qm als hausnaher Garten bewertet. Dadurch reduziert sich die für die GFZ anzunehmende Baulandfläche auf 763 qm; im Ergebnis erhöht sich die GFZ auf rund 0,5. In dieser Berechnungsmethode ist gemäß der Berechnungsvorschrift das Kellergeschoss mit 1/3 Anteil pauschal berücksichtigt (aufgrund seiner Nutzungsmöglichkeiten). Der Bodenrichtwert wird mit den vorgegebenen Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Im Weiteren ist gemäß Grundstücksmarktbericht die Ausrichtung des Gartens zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen. Bei einer Ausrichtung nach Westen oder Osten erfolgt keine Korrektur. Bei der Ausrichtung nach Süden erfolgt ein Zuschlag und bei der Ausrichtung nach Norden ein Abschlag. Letzteres ist im vorliegenden Fall zutreffend und wird am Bodenrichtwert korrigiert.

Gemäß Auskunft Stadtdienst Solingen sind für das Grundstück noch Erschließungskosten zu erheben. Zur Höhe können keine Angaben gemacht werden. In der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschuss werden für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen, die Erschließungskosten zwischen 15 € und 25 € je qm Bauland angesetzt. In Neubaugebieten werden tatsächliche Kosten berücksichtigt. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Mittelwertorientierung mit 20 €/qm.

		hausnaher Garten	Baulandfläche
Bodenwert		40 €/m <sup>2</sup>	475 €/m <sup>2</sup>
<i>Anpassungen:</i> Umrechnungskoeffizient für GFZ	x		0,820 (GFZ 0,5)/ 0,924 (GFZ 0,8)
Bodenwert unter Berücksichtigung der GFZ			421,54 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Gartenausrichtung (Nord) Abschlag wegen Erschließung	x -		0,95 20 €/m <sup>2</sup>
angepasster BRW	= rd.	40 €/m <sup>2</sup>	380,46 €/m <sup>2</sup> 380 €/m <sup>2</sup>
Flächenanteil	x	119 m <sup>2</sup>	763 m <sup>2</sup>
Wert der Flächenanteil		4.760 €	289.940 €
<b>Bodenwert</b>	= rd.		294.700 € <b>295.000 €</b>

## **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 für den Objekttyp der Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren zur Verfügung. Das Bewertungsobjekt wird auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen als Einfamilienhaus betrachtet.

### **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).

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

### **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.*

► **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 Verhältnisse 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.

#### ► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 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..*

#### ► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 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. Der Gutachterausschuss Solingen stellt u.a. für den Gebäudetyp der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren zur Verfügung.

#### ► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.6. Sachwertermittlung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 13.11.2023

<b>Einfamilienhaus</b> mit Einliegerwohnung und Garage <b>Lacher Str. 50</b>		
<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	ca.	458 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF</b> Basis Normalherstellungskosten 2010	x	804 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten Wohnhaus</b>	=	368.232 €
<b>Zuschlag für besondere Bauteile</b>	+	78.000 €
<b>Herstellungskosten Garage</b>	+	5.500 €
<b>Herstellungskosten gesamt</b>	=	451.732 €
<b>Baupreisindex</b>	x	178,44/100
<b>Gebäudeerstellungskosten zum Bewertungsstichtag</b>	= ≈	806.070,58 € 806.100 €
<b>Restnutzungsdauer</b>	ca.	41 Jahre
<b>Alterswertminderung</b>	-	49 %
<b>Gebäudezeitwert</b> (altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	= ≈	411.111 € <b>411.000 €</b>
<b>Außenanlagen</b>	+	<b>12.300 €</b>
<b>Bodenwert</b>	+	<b>295.000 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>718.300 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>0,93</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= ≈	668.019 € <b>668.000 €</b>
<b>entspricht bei ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>		<b>2.672 €/m<sup>2</sup></b>

### **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 2023 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren im Wesentlichen auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2022.

#### **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**

<b>ausgewertetes Material</b>	<b>Kriterien der Mietpreisbildung</b>	<b>Nettokaltmiete</b> (als Vergleichsmiete)
Mietpreisspiegel für Solingen (Stand 2020)	Baujahr 1981 bis 1985 Wohnungsgröße über 80 m <sup>2</sup> gute Wohnlage	6,25 bis 7,60 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge gemäß Mietspiegel (Wohnwertmerkmale).	
aktuelle Vermietungsangebote	19 ausgewertete Angebote im Umkreis von 10 km, davon 7 Angebote in Solingen (Häuser, WFL120 bis 240 m <sup>2</sup> Ø 158 m <sup>2</sup> )	8,33 bis 14,17 €/m <sup>2</sup> Ø 11,69 €/m <sup>2</sup>
	Loft-Wohnungen	240 m <sup>2</sup> für 5,80 €/m <sup>2</sup> 220 m <sup>2</sup> für 7,05 €/m <sup>2</sup>

*Wohnlage:*

In Bezug zum Bodenrichtwert handelt es sich um eine gute Wohnlage.

#### **4.3.2. Jahresrohertrag**

Wohnhäuser dieser Größenordnung sind eher schwierig zu vermieten; bei solchen Objekten liegt das Hauptaugenmerk von Interessenten auf der Eigennutzung. Hinsichtlich der Angebote ist nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass eine Realvermietung zum Angebotspreis zustande kommt.

##### **► Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Das Vermietungsrisiko wird 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. Gesamtnutzungsdauer/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.

#### ► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 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.

#### ► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 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: 13.11.2023

<b>Einfamilienhaus</b> mit Einliegerwohnung und Garage <b>Lacher Str. 50</b>		
<b>Jahresrohertrag</b>		29.580 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	-	4.802 €
<b>Reinertrag</b>	=	24.778 €
<b>Bodenwertverzinsung</b>	-	8.850 €
<b>Ertrag</b>	=	15.928 €
<b>Liegenschaftszinssatz</b>		3 %
<b>Restnutzungsdauer</b>	ca.	41 Jahre
<b>Barwertfaktor</b>	x	23,41
<b>Ertragswert</b>	=	372.874,48 € 372.900 €
<b>Bodenwert</b>	+	295.000 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	≈	667.900 € <b>668.000 €</b>
entspricht bei 250 m <sup>2</sup> WFL pro Quadratmeter	≈	2.672 €/m <sup>2</sup>

#### **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 Euro 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, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser sogenannte Solingen-Standardwerte ermittelt, die sich auf typische Solinger Immobilien beziehen. Diese normierten Standardwerte können in einer Wertermittlung hilfsweise zur Ergebnisfindung herangezogen werden.

Solingen-Standardwert für freistehende EFH/ZFH

3.750 €/m<sup>2</sup>

Merkmale: Baujahr 1960; WFL 160 m<sup>2</sup>; Wohnlage mittel, Ausstattungsklasse mittel; mittlerer Modernisierungsgrad, Grundstücksfläche 640 m<sup>2</sup>; unvermietet; 1 Wohneinheit im Gebäude; Keller vorhanden

Im Grundstücksmarktbericht werden im Weiteren Durchschnittspreise für die Objektkategorie der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen aufgezeigt. Ebendiese resultieren aus den Daten ausgewerteter Kauffälle. Allerdings wird in den 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Solingen:

*Baujahr 1976 bis 2000 (33 Kauffälle)*

Grundstücksgröße Ø 1.000 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Ø 170 m<sup>2</sup>

Kaufpreis gesamt 215.000 € bis 1.200.000 € Ø 530.000 €  
Median 600.000 €

#### 4.4.1. Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert):

Der zonale Immobilienrichtwert ist den im Internet ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) veröffentlichten Daten zu entnehmen. Anpassungen zum Bewertungsobjekt werden mit den ebenfalls durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist dabei zulässig. Weitere, nicht definierte besondere Merkmale und begründete Abweichungen des Bewertungsobjektes sind sachverständige zu würdigen.

#### ► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.4.2 Vergleichswertermittlung

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

In nachfolgender Tabelle wird das Bewertungsobjekt Lacher Str. 50 in Bezug zu den Eigenschaften des Immobilienrichtwertes verglichen und für Abweichungen die entsprechende Anpassung mittels der Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

In Bezug zur Grundstücksgröße erfolgt keine Anpassung, da in der Bodenbewertung eine Flächenunterteilung vorgenommen wurde. Für das Grundstück ist zusätzlich die Erschließungssituation zu berücksichtigen (besonderes Merkmal).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung Umrechnungs- koeffizient
Gemeinde	Solingen		
Name	Tellstraße	Lacher Straße	
Gebietsgliederung	Solingen		
Immobilienrichtwertnummer	1750401		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Stichtag	01.01.2023		
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>3.630 €/m<sup>2</sup></b>		
Ausstattungsklasse	mittel	mittel (Standardstufe 3)	1,00
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,94
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,78
Baujahr	1965	1984	1,05
Wohnlage	gut	gut	1,00
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>	1,00
Erschließung	erschließungs- beitragsfrei	erschließungs- beitragspflichtig	0,98
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche		3.630 €/m <sup>2</sup> x 0,75 ≈ 2.720 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche		250 m <sup>2</sup>	
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>680.000 €</b>	

#### **4.5. Verkehrswerteinschätzung**

Das Objekt Lacher Str. 50 wird als Einfamilienhaus betrachtet und bewertet. Der teils verwendeten Bezeichnung eines Zweifamilienhauses entspricht das Gebäude nicht. Die „Mini“-Einliegerwohnung ordnet sich der EFH-Nutzung unter und wurde bisher in dessen Nutzung integriert.

Grundsätzlich handelt es sich konzeptionell um ein ansprechendes Objekt, welches Platz für eine größere Familie bietet. Zur besonderen Ausstattung ist das Schwimmbad im Kellergeschoss zu erwähnen (länger außer Betrieb; schadhaft), das Bodenniveau wurde in diesem Bereich teils abgesenkt, so dass hier eine Souterrainebene hergestellt wurde und somit ggf. auch eine anderweitige Nutzung vorstellbar wäre (durch Umbau).

Das Haus hat seit seiner Herstellung keine Modernisierung erfahren. Instandhaltungen etc. wurden in den letzten Jahren vernachlässigt. Mit einem Alter von 39 Jahren sind Großteile der Ausstattung (u.a. auch Heizung, Sanitär) überaltert. Insofern muss mit einem nicht unerheblichen Maßnahmebedarf und diesbezüglichen Kostenaufwand gerechnet werden.

Das Liegenschaft ist hinsichtlich Wohnlage und dem Grundstück an sich, sehr ansprechend.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert begründet. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird dieser Wert mit erhöhter Risikoannahme umfänglich plausibilisiert. Das Vergleichswertergebnis fällt etwas höher aus, dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich der Markt in Veränderung befindet (tendenzielle Preisstagnation/-senkung). Die hier zugrunde liegenden Vergleichswerte resultieren aus dem Jahr 2022 (welche teils ein Spitzenniveau in den Verkäufen erzielten) bzw. in Form eine Wertfortschreibung,

Aus den Unsicherheiten der Wirtschaft, Inflation und der veränderten Bauzinspolitik wird mit einer Rezession gerechnet bzw. ist teils bereits eingetreten, welche sich auch auf den Immobilienmarkt auswirkt. Der Immobilienmarkt reagiert allerdings in der Regel mit einer Zeitverzögerung. In den zurückliegenden Jahren wurde die Nachfrage, insbesondere nach EFH/ZFH sehr positiv registriert, welches sich in den Immobilienrichtwerten widerspiegelt.

##### 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. Der Gebäudezustand ist mit der Restnutzungsdauer und der daraus resultierenden Alterswertminderung teils erfasst. Allerdings wird im vorliegenden Fall der Unterhaltungszustand unterdurchschnittlich beurteilt. Im Rahmen der boG gem. § 8 ImmoWertV21 werden folgende Abschläge gerechtfertigt:

- 6 % für Baumängel/Bauschäden, augenscheinlicher Allgemeinzustand von Haus und Grundstück
- 2 % Abschlag für Unwägbarkeiten/Risiken

**Wertminderung gesamt: 8 %**

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

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.

1. Hinweis:

Das Wohnhaus einschließlich Garage ist teilweise noch ausgestattet bzw. es lagern Gegenstände der Eigentümer. Zum Termin der Besichtigung wurde zur Kenntnis gegeben, dass das Gebäude seitens der Auftraggeber komplett beräumt wird, so dass hier ein Abschlag wegen Beräumungskosten nicht vorgenommen wird.

2. Hinweis

Die Einliegerwohnung, ein Raum im Dachgeschoss und ein Kellerraum konnten nicht besichtigt werden. Von Eigentümerseite wurde erklärt, dass aufgrund privater Nutzung (Abstellzwecke) die Besichtigung nicht gewollt ist. Es wurde versichert, dass die Räumlichkeiten intakt sind und mit den gesehenen Bereichen vergleichbar.

4.5.2. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

<b>Einfamilienhaus freistehend mit Einliegerwohnung und Garage Lacher Str. 50</b>					
<b>Sachwert</b>		<b>Ertragswert</b>		<b>Vergleichswert</b>	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	668.000 €	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	668.000 €	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	680.000 €
besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG)	- 8 % (53.440 €)	besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG)	- 8 % vom Sachwert (53.440 €)	besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG)	- 8 % vom Sachwert (53.440 €)
Sachwert	614.560 € <b>615.000 €</b>	Ertragswert	614.560 € <b>615.000 €</b>	Vergleichswert	626.560 € <b>627.000 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>615.000 €</b> (entspricht bei ca. 250 m <sup>2</sup> WFL rd. 2.460 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück Lacher Str. 5  
wird mit

**615.000 €**

**in Worten: sechshundertfünzehntausend Euro**

zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 geschätzt.

Langenfeld, d. 13.12.2023

-----  
*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 34 Seiten einseitig beschrieben, 59 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 8-fach ausgefertigt:

7 Exemplare auftragsgemäß für den Auftraggeber  
sowie Exposee und Gutachtenversion zur Internetveröffentlichung  
1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung



Zufahrt von der Lacher Straße



Straßenfront (Süd)



Westfront



Gartenfront (Nord)



Treppenanlage zum Kellergeschoss mit Schwimmbad



Ostfront (Hauseingang)



Schwimmbad im KG



Heizungsanlage



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Bad



Wohnraum mit Loggia



Loggia



Garage