

Büroanschrift:
Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Tel. : 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

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.

Zweifamilienhaus

Wohnfläche: rd. 151 m²
Grundstücksgröße: 512 m²

Hebbelstr. 12 42657 Solingen

Stadtbezirk Burg/Höhscheid
Stadtteil Höhscheid

Verkehrswert

438.000 €

Auftraggeber:	Amtsgericht Solingen - Zwangsversteigerung - Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Aktenzeichen:	6 K 22/24
Bewertungsstichtag:	08.01.2025

Hinweis:

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

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Zeichnungen zum Wohnhaus mit Garage vom Baujahr;
Wohnflächenberechnung;
Auflistung Bau- und Modernisierungsmaßnahmen;
Energieausweis
▶ von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt
- Anlage 4 - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
▶ Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht
- Erschließungsbescheinigung
▶ Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge
- Anliegerbescheinigung Kanal
▶ Technische Betriebe Solingen
- Anlage 5 - Leitungsauskunft
▶ Leitungsauskunft SWS Netze Solingen, Technische Betriebe Solingen

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2024 (GMB 2024), Gutachterausschuss Solingen; zum Zeitpunkt der GA-Bearbeitung ist der GBM 2025 noch nicht veröffentlicht
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Hebbelstr. 12 42657 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Höhscheid Blatt 1292, Ifd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Höhscheid, Flur 11, Flurstück 217 Gebäude- und Freifläche Hebbelstr. 12 Größe: 512 m ²
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft am Grundbesitz Hebbelstr. 12, bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 12.11.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 6 K 22/24.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	08.01.2025
Fragestellung des Amtsgericht Solingen:	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? • ja (mietähnliche Nutzung) Ist ein Gewerbebetrieb (o.ä.) vorhanden? • nein Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? • ja

- Ortsbesichtigung: 08.01.2025
Eine weitestgehende Besichtigung des Bewertungsgegenstand wurde der beauftragten Sachverständigen ermöglicht.
- zur Verfügung stehende Unterlagen:
- Grundbuchauszug
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - seitens der Beteiligten wurde ein Verkehrswertgutachten vom 30.06.2022 zum Bewertungsstichtag 04.01.2022 übergeben sowie weitere Unterlagen / Informationen
- **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**
- Verwaltung:
- Eigenverwaltung der Eigentümer

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

Allgemein gilt:

Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen von Baumängeln und Bauschäden ggf. auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.

Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.

Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt.

2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Höhscheid
Grundbuchblatt:	xxxx
Grundbuchauszug vom:	12.07.2024
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 4
Gemarkung:	Höhscheid
Flur:	11
Flurstück:	217
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hebbelstr. 12
Größe:	512 m ²
Grundbuch Abteilung II:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 22/24). Eingetragen am 11.07.2024.

3. Grundstücklage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen (www.solingen.de), des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Burg/Höhscheid
Stadtteil:	Höhscheid
Einwohnerzahl: (Stand Januar 2025)	Gesamtstadt: 164.684 Stadtbezirk Burg/Höhscheid: 34.960

großräumige Lage: 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. Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird.

kleinräumige Lage: Der Stadtbezirk Burg/Höhscheid ist der flächenmäßig größte der fünf Solinger Stadtbezirke. Er umfasst die beiden südöstlichen Stadtteile Burg und Höhscheid sowie den Ortsteil Widdert und die südlichen Teile des Ortsteils Krahenhöhe. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Höhscheid, dieser Stadtteil erstreckt sich von den Ausläufern der Innenstadt bis in die Höhenlagen oberhalb der Wupper, er ist geprägt von Höhenrücken und Bachtälern. Die Hebbelstraße befindet sich südwestlich zur Innenstadt in einem Wohngebiet gelegen. Die unbebauten grünen Bachtäler Nacker Bach und Pilghauserbach umschließen hier das Stadtgebiet.

- Verkehrsanbindungen:
- Bushaltestelle ca. 160 m
 - nächste Hauptverkehrsstraßen: Hossenhauser Straße / Katternberger Straße ca. 700 m
 - B 229 ca. 1,5 km
 - S- Bahnhof Grünewald ca. 2 km
 - Autobahn A 3 ca. 8 km; A 46 ca. 10 km
 - Flugplatz Düsseldorf ca. 40 km
- Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:
- Stadtzentrum Solingen ca. 2,5 km
 - Langenfeld ca. 10 km, Haan ca. 12 km,
 - Remscheid ca. 13 km, Mettmann ca. 18 km
 - Wuppertal Elberfeld 20 km
 - Düsseldorf ca. 30 km
- Versorgung, Schulen, Freizeit:
- keine Versorgungsstrukturen im Nahbereich, in der Regel werden Fahrwege erforderlich
 - nächste Kita ca. 650 m, Grundschule ca. 750 m
 - Einkauf ca. 1,5 bis 2 km
 - Städtisches Klinikum Solingen ca. 6 km
- Arbeitsmarkt:
- Arbeitslosenquote 01/2025 (Bundesagentur für Arbeit):
Stadt Solingen 8,4 %
Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,9 %
Bundesrepublik 6,4 %
- Wirtschaft:
- Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwaren-industrie, insbesondere bei der Herstellung von Klängen sind Unternehmen aus Solingen weltweit führend. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur.
- Bedingt in der Globalisierung sind große Industrie-unternehmen inzwischen die absolute Ausnahme, die meisten Großbetriebe erlebten Ende der 1990er Jahre ihren Niedergang oder einen drastischen Mitarbeiterabbau.
- Der industrielle Strukturwandel von einer traditionellen metallverarbeitenden Großstadt hin zum digitalen Dienstleistungsstandort verläuft nur langsam; seit der Jahrtausendwende gewinnen reine Dienstleistungs-unternehmen an Bedeutung.

Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografietyt 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)
Grundstückszuschnitt, Topografie:	<ul style="list-style-type: none">- das Eckgrundstück liegt mit 2 Fronten (ca. 24 m und ca. 18 m) der Hebbelstraße an (durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 27 m)- relativ regelmäßiger rechteckiger Grundriss, Grundstückseck zur Straße gerundet- keine topografischen Auffälligkeiten
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Die Garage wurde in Grenzbebauung zum benachbarten Flurstück 184 hergestellt. Überbauungen sind augenscheinlich nicht gegeben.
Nachbarbebauung:	<ul style="list-style-type: none">- die Nachbargrundstücke sind mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut- die Bebauung wird von Hausgärten durchgrünt- zur nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksfront Anschlussbebauung mit EFH-Grundstücken
Immissionen:	Das Grundstück ist nicht in der Lärmauswertung/Lärmkartierung Solingen registriert. Es wurden zur Besichtigung keine Einflüsse wahrgenommen, die anliegende Straße dient dem Anwohnerverkehr im Wohngebiet.
Straßenart/ Straßenbau:	Bezüglich der Hebbelstraße handelt es sich um eine asphaltierte Anwohnerstraße mit beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung.

- Erschließung:
➤ Anlage 4
- Das Grundstück wird erschlossen von der Erschließungsanlage Hebbelstraße. Gemäß Bescheinigung Stadtdienst Solingen vom 22.12.2021, handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge werden keine mehr erhoben.
Nach Durchführung von Verbesserungs- oder Erneuerungsmaßnahmen an fertigen Anlagen / Teileinrichtungen besteht die Möglichkeit, Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land NRW vom 21.10.1969 zu erheben.
Gemäß Anliegerbescheinigung vom 16.12.2021 der Technischen Betriebe Solingen ist für das Grundstück nach Entwässerungssatzung der Stadt Solingen - EntwS- kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu erheben.
- Ver- und Entsorgung:
➤ Anlage 5
- Wasseranschluss
 - Stromanschluss
 - 1976 Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation (Klärgrube stillgelegt)
 - Gastrasse in der Hebbelstraße, das Bewertungsgrundstück ist nicht angebunden
- Baugrund:
- In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
- Bergschadens-
gefährdung:
➤ Anlage 4
- Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2025 liegt der Auskunftsbereich über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
- Hochwasserrisiko:
- Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
- Parkmöglichkeiten:
- auf dem Grundstück befindet sich eine Einzelgarage
 - vor der Garage ist das Abstellen eines Pkw zudem möglich
 - entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell möglich

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: ➤ Anlage 4	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht) vom 17.12.2021 ist das Flurstück 217, Flur 11, Gemarkung Höhscheid, durch Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW nicht belastet. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Mitteilung vom 06.01.2025 der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Hebbelstr. 12, Gemarkung Höhscheid, Flur 11, Flurstück 217 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Das heißt, dass der Behörde zurzeit keine Erkenntnisse zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
Bauplanungsrecht:	Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Es befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Gemäß mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes sind zum Bewertungszeitpunkt keine offenen/laufenden Vorgänge registriert.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz

- Energieausweis: Ein Energiebedarfsausweis (Stand 25.05.2018) liegt vor.
- Anlage 3
- 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.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

(Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit)

derzeitige Nutzung: Das Wohnhaus wird von einem der Miteigentümer mit seiner Familie bewohnt.
Für das ausgebaute Dachgeschoss einschließlich ausgebautem Dachspitzboden und Garage besteht auskunftsgemäß ein mündlicher rechtsgültiger Mietvertrag (seit November 2015). Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass seitens der Sachverständigen dazu jedoch keine rechtliche Beurteilung erfolgen kann. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag gemäß Mietvertragsrecht umfänglich wirksam ist.
Die Wohnung im Erdgeschoss wird ohne Mietvertrag gegen Zahlung einer Nutzungsentschädigung bewohnt (seit November 2023).

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit: Zweifamilienhäuser sind sowohl für die Eigennutzung (Generationenhaus oder Eigennutzung mit Teilvermietung) als auch für eine Vermietung von Interesse. Allgemein dominiert jedoch die Eigennutzung oder teilweise Eigennutzung. Ein- und Zweifamilienhäuser werden hinsichtlich der Merkmale nahezu gleichartig betrachtet.
Die Konzeption des Wohnhauses Hebbelstraße 12 wird positiv beurteilt. Zur weiteren Nutzung als ZFH, könnte der ausgebaute Dachspitzboden mit dem Dachgeschoss räumlich verbunden werden (Herstellung einer abgeschlossenen Einheit). Hierzu ist eine bauliche Veränderung im Treppenhaus erforderlich. Genauso gut könnte die vorhandene Situation verbleiben und die Nutzung als Hobbyraum o.ä. zu Wohnung im EG erfolgen. Eine bauordnungsrechtliche Legitimation als Wohnraum erfolgte für den Dachspitzboden bisher nicht. Auch fehlt ein 2. Rettungsweg.
Vorstellbar wäre auch eine Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus.
Grundsätzlich wird für die Liegenschaft von einem positiven Interesse am Markt ausgegangen, welches sich zusätzlich in der Wohnlage begründet. Ein Nachteil wird für das Eckgrundstück in den Fronten gesehen, welche der Straße anliegen, dass kann sich ggf. auf die umlagefähigen Kosten bei Straßenbaumaßnahmen auswirken (siehe Erschließung). Auch sind die Freizeit-, Erholungs-, Gartenflächen wesentlich von der Straße tangiert, auch wenn diese vornehmlich nur dem Anwohnerverkehr dienen. Das Grundstück ist zum Großteil einsehbar.
Hinsichtlich der Infrastruktur werden in der Regel Fahrwege erforderlich. Im Gesamtbild handelt es sich trotzdem um eine überwiegend gute Wohnlage.

Das Objekt hat mit einem Alter von knapp über 60 Jahren bisher keine durchgreifende Modernisierung erfahren. Es erfolgten zu verschiedenen Zeitpunkten Einzelmaßnahmen. Das Objekt befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Maßnahmebedarf ist vorhanden, welcher mit größeren Investitionen hinsichtlich Dach und Heizung zu erwarten ist. In Bezug zur Größe des Wohnhauses einschließlich Grundstück, kann auch von einer guten Vermietbarkeit ausgegangen werden, wobei die Rendite nicht zwangsläufig mit Sach- und Vergleichswert korrespondiert und mit einem geringeren Ertragsergebnis gerechnet werden muss.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen und ist vom Kaufinteressenten zu berücksichtigen, dass aufgrund des bestehenden Mietvertragsverhältnisses für die Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss mit Nutzung Dachspitzboden und Garage, ggf. ein Kündigungsschutz wirksam wird. Dieser Umstand kann im Rahmen der Bewertung jedoch nicht abschließend geprüft und beurteilt werden.

Marktsituation
Solingen:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Solingen wird ausgeführt, dass der Markt von einer großen Zurückhaltung geprägt ist, was sowohl die rückläufige Anzahl der Kauffälle (im Vergleich zum Vorjahr minus rd. 20 %) als auch den Geldumsatz (im Vergleich zum Vorjahr minus rd. 32 %) betrifft, welches wiederum auf die gestiegenen Baukosten und Bauzinsen zurückzuführen ist.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestandsimmobilien) sind im Vergleich zu 2022 im Schnitt um rd. 8 % gesunken.

Für Bestands-Wohneigentum sind die Preise im Durchschnitt ebenfalls um rd. 8 % gesunken; wobei für den Neubau von Wohneigentum der Preis um rd. 6 % gestiegen ist (Anstieg Baukosten und Bauzinsen).

Corona- Pandemie, Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt, wirken weiterhin abschwächend auf den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch nicht vollständig abschätzen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Umstände auch perspektivisch dynamisch bleiben, welches bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen ist.

6. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten freistehenden Zweifamilienhaus bebaut. Des Weiteren wurde eine Einzelgarage im Anschluss an die Garage des Nachbargrundstücks hergestellt.

Im Kellergeschoss befinden sich Abstell-/Lagerräume, Waschküche, Heizung und Öltanklager.

Im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung mit annähernd gleicher Grundrissgestaltung. Früher wurde ein Zimmer des DG zum EG genutzt, indem ein direkter Zugang zum Treppenhaus hergestellt war. Diese Konstellation wurde auskunftsgemäß 1997 wieder in den Ursprungszustand gemäß Zeichnung vom Baujahr geändert. Die Wohnungen im EG und DG sind grundsätzlich separiert, wobei die Wohnungseingangstüren in keinem Fall dem heutigen Anspruch genügen. 1968 und 1970 erfolgte der Ausbau des Dachspitzbodens zur Wohnnutzung in Verbindung mit dem Dachgeschoss. Der Dachspitzboden ist über das Treppenhaus zugänglich, so dass in Bezug zur DG-Wohnung keine Abgeschlossenheit hergestellt ist. Durch einen Umbau wäre die Schaffung einer Abgeschlossenheit möglich. Der Ausbau des Dachspitzbodens ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert und erfolgte mutmaßlich ohne Baugenehmigung. Inwiefern bauordnungsrechtliche Vorschriften eingehalten wurden, kann nicht beurteilt werden. Insofern handelt es sich um keine Wohnfläche gem. WoFIVO. Im Rahmen eines nachträglichen Baugenehmigungsverfahrens kann geprüft werden, ob und in welchem Umfang hieraus Wohnflächen resultieren. Unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Auflagen, wird die Wohnfläche bei Räumen mit Dachschrägen errechnet, indem Flächen mit einer Raumhöhe von bis 1 m nicht, Flächen mit Raumhöhen von 1 m bis 2 m zu 50 % und Flächen über 2 m umfänglich angerechnet werden.

Hinweis:

Seitens der Beteiligten bestehen hinsichtlich des ausgebauten Dachspitzboden verschiedene Auffassungen, ebendies ist den Schriftsätzen und dem Gutachten von 2022 zu entnehmen. Zur Klarstellung über die Handhabung im hier vorgelegten Gutachten wird folgendes ausgeführt:

- das Gebäude strukturiert sich gem. den Objekttypen zu den NHK in Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie einen nachträglich ausgebauten Dachspitzboden; diese Bezeichnungen werden im Gutachten verwendet
- es liegen keine Unterlagen vor, aus denen eine bauordnungsrechtlich genehmigter Ausbau des Dachspitzbodens hervorgeht, somit kann die Fläche nicht als Wohnfläche bezeichnet werden, diese Fläche wird als wohnwertsteigernde Nutzfläche bezeichnet und im Rahmen der boG berücksichtigt

- Baujahr - **1964** (Wohnhaus und Garage)
- spätere Maßnahmen,
Modernisierungen:
- gem. Auflistung Eigentümer
 - Anlage 3
- Eine durchgreifende Modernisierung zu einem bestimmten Zeitpunkt erfolgte bisher nicht.
Einzelmaßnahmen / Ersatzerneuerungen:
- 1966
- abschnittsweiser Drainageeinbau im Gebäudeinnenbereich
 - Umstellung der Heizungsanlage von Koks auf Öl (Einbau Brenner, Tank und Trennwand)
- 1968/69
- Herstellung einer Außendrainage (für ca. 50 % des Hauses)
 - Ausbau eines Zimmers (Westseite, Dachspitzbodens)
- 1970
- Ausbau eines Zimmer (Ostseite, Dachspitzboden)
- 1985
- Einbau eines Kachelofens (EG)
- 1988/89
- Verkleidung der Giebelfronten DG mit Eternit-Schiefer (ohne Wärmedämmung)
 - Fenstererneuerung im DG (mit Außenjalousien) und teilweise im EG
 - Erneuerung Hauseingangstür und Kelleraußentür
- 1996
- Einbau Dusche EG
 - teilweise ELT-Installationen erneuert (DG)
- 1997/98
- Erneuerung der Dachflächeninnendämmung (120 mm Isover) und Einbau von 3 Dachliegefenstern (Dachspitzboden Zimmer Ost und Zwischenraum)
- 2000
- teilweise Beschichtung Kellerwände wg. Ausblühungen
- 2002
- Erneuerung Heizungs Brenner und -kessel
- 2003/04
- Erneuerung der Dachflächeninnendämmung (140 mm Isover) und Einbau von 2 Dachliegefenstern und 2 Türen (Dachspitzboden Zimmer West mit Trennwand)
 - umfassende Renovierung EG vor Neubezug (Austausch Wanne gegen Dusche, Durchlauferhitzer, Wand- und Bodenfliesen; Elektroantrieb für 4 Außenjalousien, Laminatboden in 2 Zimmern und Flur)
 - Dachdeckung (Schweißbahnen) und Dachentwässerung Garage erneuert
- 2005/06
- Einbau WC mit Hebeanlage Dachspitzboden, einschl. Fliesenlegerarbeiten
- 2007
- Grundstückseinfriedung erneuert (Stabmattenzaun)

- 2012
 - Garagentor erneuert
- 2013
 - teilweise Kellerschächte erhöht
 - Maßnahmen bzgl. Außenanlagen
- 2014
 - Neubeschichtung Tankraum wegen Ausblühungen
- 2015
 - Garageneinfahrt vergrößert
 - Mülltonnenstellplatz erneuert
- 2016
 - Erneuerung von 3 Fenstern sowie Terrassentür und Erneuerung Außenjalousien (soweit 1988/89 nicht erfolgt)
- 2017
 - Kachelofeneinsatz erneuert
- 2018
 - Öltankprüfung, neuer Anstrich, Einbau einer Innenhülle als 2. Schutzwand
 - vollständige Erneuerung der ELT-Installationen KG und EG mit neuer Zuleitung und neuem Zählerschrank sowie Verlegung Strom- und TV-Kabel zum DG, bisher noch nicht angeschlossen
 - Renovierung EG (Wandputz, Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten)
- 2020
 - Abflussrohr und Revisionsbehälter in Klärgrube erneuert und gegen Absenkung gesichert
- 2021
 - Anstrich der Etagenholztreppe
 - Reparatur am Dach
- 2022
 - Einbau einer technischen Einheit in den Zählerschrank, welche die Rückeinspeisung, z.B. einer Solaranlage, ermöglichen würde (bisher keine Solaranlage vorhanden)
- 2025
 - Herstellung von 2 separaten Stromzählern für jede Wohnung (vorher beide WE unberechtigterweise auf einen Zähler aufgeklemmt)
 - Erneuerung eines Rollladenmotors im EG
 - Renovierung Grundleitung (Abwasser); es wird unterstellt, dass diese Maßnahme seitens der Erbengemeinschaft noch zur Ausführung kommt, da der Auftrag bereits mit 18.12.2024 ausgelöst wurde

6.1. Baubeschreibung

- gemäß der Unterlagen aus dem Gutachten von 2022 sowie der Eigentümer
- insoweit zur Objektbesichtigung erkennbar und gemäß Eigentümerangaben
- Abweichungen sind möglich, es wird vom Wesentlichen ausgegangen

WOHNHAUS

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bauweise: | - Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss
- ausgebauter Dachspitzboden |
| Konstruktionsart: | - massive Bauweise (Mauerwerk) |
| Fundamente: | - Kiesbeton |
| Isolierung: | - horizontal und vertikal (ohne nähere Bezeichnung) |
| Außenwände: | - KG HBL 50
- EG + Giebel HBL 25 |
| Innenwände: | - tragend: Ziegelsteinmauerwerk
- nicht tragend: Schwemmsteinmauerwerk |
| Geschossdecken: | - KG/EG und EG/DG Stahlbeton
- DG/Dachspitz Holzbalken (Kehlbalkenlage) |
| Dachkonstruktion/
Dachdeckung: | - Satteldach in Holzkonstruktion
- gemauerter Schornstein
- Falzziegeldeckung |
| Fassade: | - Kratzputz; Dachgiebel mit Eternitschiefer verkleidet |
| Fenster: | - Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- Außenjalousien, überwiegend mit ELT-Antrieb |
| Außentüren: | - EG: Metallkonstruktion beschichtet, mit Sprosseneinteilung und Verglasung
- KG: Kunststoffkonstruktion mit Verglasung |
| Treppen: | - gewendelte Holzgeschosstreppe mit Geländer vom KG bis zum ausgebauten Dachspitzboden
- Beton-Kelleraußentreppe |
| Heizung /
Warmwasserbereitung: | - Öl-Zentralheizung
- Rippen- und Flachheizkörper
- Kachelofen für Festbrennstoffe im EG
- Warmwasserbereitung mit ELT-Durchlauferhitzer |
| Innentüren: | - Holzrahmentüren bzw. beschichtete Türblätter mit Umfassungszarge oder Stahlzarge, TB teilweise mit Verglasung |

- Bodenbeläge:
- Laminat
 - Holzparkett
 - OSB-Platten
 - Sanitär, Küche, Flur mit Fliesen
 - Bodenbeläge auf Estrich
- Wand- und Deckenbekleidungen:
- überwiegend Tapeten mit Anstrich
 - Sanitärräume teilweise mit Wandfliesen
- Installationen:
- ELT-Installationen überwiegend bedarfsentsprechend erneuert
 - o seit 10.02.2025 ist der ordnungsgemäße Zustand bzgl. Stromzähler durch eine Fachfirma wieder hergestellt; Wohnung EG und Wohnung DG mit Dachspitzboden verfügen über separate Messeinrichtung
 - Wasser- und Abwasserinstallationen bedarfsentsprechend mit Teilerneuerungen
 - Klingelanlage
 - Telefonanschluss
 - SAT-Anlage
- Sanitärausstattung:
- KG: Waschküche
 - EG: Bad mit Dusche und Waschbecken; WC mit Waschbecken separat
 - DG: Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken; WC mit Waschbecken separat
 - Dachspitzboden: WC mit Waschbecken
- Lüftung:
- Fensterlüftung
- Zubehör:
- ohne
- Belichtung:
- normal
- Angaben zur Barrierefreiheit:
- nicht barrierefrei
 - innerhalb der Wohnungen Böden ohne Schwellen

GARAGE

- Bauweise:
- Fundamente: Kiesbeton
 - Mauerwerk: HBL 25
 - Fassade: Putz
 - Dach: Stegzementdielen mit Schweißbahnen
 - Tor: Deckenschwebetor (Metall)
 - Installationen: Strom

6.2.. Angaben zu den Flächen

Die Wohnflächenberechnung wurde von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt bzw. orientiert sich am Gutachten aus 2022, ebenso die Bruttogrundfläche.

Die Berechnung verfügt über keinen absoluten Genauigkeitsanspruch, ist für die Wertermittlung jedoch aussagefähig.

Gemäß Abschnitt 4.1.1.4 Abs. 4 der Sachwertrichtlinie werden Flächen von Spitzböden nicht auf die Brutto-Grundfläche (BGF) angerechnet. Bei der Wohnflächenermittlung bleiben die Flächen von Spitzböden (i.S.d. obigen Definition) ebenfalls unberücksichtigt, da gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 der Wohnflächenverordnung Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche gehören.

Wohnhaus

Bruttogrundfläche:	bebaute Fläche:	gesamt:
	$7,99 \times 12,365 + 0,50 \times 3,24$	rd. 301 m ²
	= 100,42 m ²	
	x 3 (KG, EG, DG) = 301,26 m ² BGF	

Wohnflächen:

➤ Anlage 3

gem. Wohnflächenberechnung zum Baujahr:

Erdgeschoss: 74,91 m²

Dachgeschoss: 71,26 m²

gesamt: 146,17 m²

im Gutachten v. 2022 wurde im Weiteren folgendes berücksichtigt:

zur Erdgeschosswohnung

- Zurechnung Gartenterrasse mit 4 m² (15 m² x 25 %); im Anschluss an das Wohnzimmer
- Abzug für nachträglich eingebauten Kachelofen 0,59 m²
- Abzug für Befeuern von der Küche 0,39 m²

zur Dachgeschosswohnung

- Zurechnung Gartenterrasse mit 2 m² (20 m² x 10 %); diese Terrasse/Fläche ist außerhalb der Wohnung im Garten erreichbar
- der DG-Wohnung wurden die Treppenpodeste hinzugerechnet unter der Voraussetzung, dass eine Abgeschlossenheit hergestellt wird, im hiesigen Gutachten entfällt diese eventuelle, bisher nicht hergestellte Möglichkeit
- der WFL im DG wurde die Fläche im ausgebauten Dachspitzboden (als obere Ebene DG bezeichnet) mit 20 m² zugerechnet; diese Fläche wird hier, in vorangegangener Begründung nicht als WFL angesehen

Unter Berücksichtigung der als gerechtfertigt
erscheinen Änderungen ergibt sich folgende
Wohnfläche: gesamt:
rd. 151 m²
Erdgeschoss: $74,91 + 4 - 0,59 - 0,39 \text{ m}^2 = 77,93 \text{ m}^2$
Dachgeschoss: $71,26 + 2 \text{ m}^2 = 73,26 \text{ m}^2$

Erdgeschoss: $77,93 \text{ m}^2 \approx 78 \text{ m}^2$
Dachgeschoss: $73,26 \text{ m}^2 \approx 73 \text{ m}^2$
gesamt: $151,19 \text{ m}^2 \approx 151 \text{ m}^2$

Nutzflächen: Dachspitzboden: ca. 20 m² (gem. GA v. 2022)
Keller: ca. 70 m² (ohne Flur)

Garage

bebaute Fläche / BGF: rd. 18 m²
 $3,20 \times 5,65 = 18,08 \text{ m}^2$

Nutzfläche: 14,18 m² rd. 14 m²

6.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen entstammen unterschiedlicher Herstellungszeiten, teils ist Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sind vorhanden.

Folgende Außenanlagen werden bezeichnet:

- Einfriedung mit Stabmattenzaun
- plattierte/befestigte Zuwegung zur Garage, zum Hauseingang und Sammelplatz für Abfallbehälter
- ebenerdig plattierte Terrassenflächen
- verschiedener Holzschutz
- Holzbretterschuppen
- Rasen mit verschiedenartigen Gehölz- und Strauchanpflanzungen

Die Funktionstüchtigkeit von Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen und Abwasserleitungen wird unterstellt.

6.4. 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.

Insgesamt ist der Zustand des Wohnhauses durchschnittlich, mit Unterschieden in Teilbereichen zu beschreiben. Das Erdgeschoss befindet sich vergleichsweise in einem besseren Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Maßnahmen, welche zwischenzeitlich erfolgten, wurden von Eigentümerseite sehr detailliert beschrieben und in der Aufstellung im Punkt 6 aufgezeigt. Teilweise sind die Maßnahmen jedoch wieder überholt, infolge altersbedingtem Verschleiß bzw. der Nutzung.

Folgende Umstände wurden zur Kenntnis gegeben oder gesehen:

- partiell aufsteigende Feuchtigkeit im Keller (Ausblühungen im unterem Wandbereich vom Fußboden ausgehend)
Anmerkung: In Bezug zur Bauzeit und zum Alter des Hauses nicht ungewöhnlich, gem. Eigentümergegenstand wurde seit längerer Zeit kein Fortschreiten beobachtet.
- bzgl. ELT-Installationen besteht in Bezug zu den bereits zum überwiegenden Teil im Haus durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen noch weiterer Teilbedarf (Anschluss DG)
- ein defekter Rollladenmotor im EG wurde am 27.02.2025 durch eine Fachfirma erneuert
- im Raum DG (bzgl. ZFH Anschlüsse als Küche vorgesehen, zurzeit Nutzung als Wohnraum) Teilbereich Wand unfertig, zudem breite Fensterbank (Kunstmarmor o.ä.) gebrochen
- Treppenhausflur EG einfach verglastes Sprossenfenster (überaltert)
- teilweise Gebrauchsspuren/Verschleiß bzgl. Wand- und Deckenbehandlungen (insbesondere DG), Türen, Treppe; es werden malermäßige Renovierungsmaßnahme erforderlich (u.a. wurde exemplarisch die sich lösende Beschichtung am Dachliegefenster (Holz) im Flur Dachspitz gesehen)
- Sanierung der privaten Abwasserleitung erforderlich (bis 2032) gem. Schriftsatz der Technischen Betriebe Solingen v. 16.08.2024; die Ausführung wurde von Eigentümerseite für 2025 beauftragt, Gesamtkosten 2.041,68 €
Anmerkung: Nach Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme noch vor Hausverkauf seitens der Eigentümergemeinschaft kostenmäßig übernommen wird, deshalb erfolgt keine Berücksichtigung innerhalb der Bewertung.
- Reparaturbedarf bzgl. Ausstiege Flur Treppenhaus und Küche DG wurde vom hausbewohnenden Eigentümer angezeigt (wegen Feuchtigkeit); durch eine Bedachungsfirma wurden folgende Schäden festgestellt:
Dachgeschoss:
 - o nördlicher Dachausstieg (Treppenhaus, Flur, Küche) Löcher im Traufblech
 - o kleiner Dachausstieg Südseiten, Roststellen am Traufblech
 - o Ortgangbleche an den Dachausstiegen zeigen RoststellenAnmerkung: Nach sachverständiger Auffassung wäre zu prüfen, inwieweit Aufwand und Nutzen dieser Maßnahmen sinnvoll sind. Es kann vermutet werden, dass bei einem Verkauf des Hauses die Erneuerung der Dachdeckung perspektivisch angezeigt ist, auch wenn diese auskunftsgemäß noch funktional sei. Die Dachdeckung stammt vom Baujahr und ist über 60 Jahre alt. Bei Neudeckung würden die benannten Abdeckungen zwangsläufig wiederum erneuert. Im Rahmen der Bewertung kann der beschriebene Umstand separat nicht sachlich erfasst werden, der Gesamtzustand ist in der Restnutzungsdauer/Alterswertminderung berücksichtigt. Zur Objektbesichtigung wurde bereits darauf hingewiesen; unmittelbare Feuchtigkeitsschäden wurden nicht gesehen.

Gemäß Literatur wird zur Nutzungsdauer von Dachdeckungen folgendes ausgeführt: Ein Ziegeldach bleibt bis zu 50 Jahre lang funktionsfähig; dasselbe gilt i.d.R. für Dachsteine. Für Faserzementplatten wird von 30 bis 40 Jahren ausgegangen und für Dachpappe u.ä. von 20 bis 35 Jahren.

- die Ölheizung ist als wirtschaftlich überaltert zu beurteilen (Brenner und Kessel von 2002, somit 23 Jahre alt) und nicht mehr zwangsläufig zeitgemäß, wobei sie weiterhin funktionstauglich ist

Anmerkung: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es keine neue Austauschpflicht gibt, auch nicht mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welche 2024 in Kraft trat. Die Pflicht zum Heizen mit erneuerbaren Energien greift erst dann endgültig, wenn die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen ist. Entsprechende Fristen richten sich nach der Einwohnerzahl der Kommunen. Liegt diese bei maximal 100.000, bleibt Zeit bis Mitte 2028. Größere Gemeinden müssen die Wärmeplanung hingegen schon Mitte 2026 (in Solingen bis zum 30.06.2026) abgeschlossen haben. Die Inhalte der Planung beeinflussen dann die Möglichkeiten:

- Ist der Aufbau eines Wärmenetzes geplant, dürfen Ölheizungen auch nach 2026/2028 eingebaut werden, wenn der Anschluss an das Wärmenetz spätestens zehn Jahre danach erfolgt (Nachweise sind zu erbringen).
- Ist kein Wärmenetz geplant, dürfen Ölheizungen nur neu eingebaut werden, wenn diese mit regenerativen Energien kombiniert werden (zum Beispiel Hybridsystem mit Wärmepumpe) oder 65 Prozent der abgegebenen Wärme mit regenerativen Energieträgern erzeugt werden (Bio-Heizöl).
- Der Einbau einer Ölheizung ist vor Abschluss der kommunalen Wärmeplanung erlaubt. Wichtig ist dann allerdings, dass das konventionelle Heizöl Schritt für Schritt durch flüssige Biomasse (Bio-Heizöl) ersetzt wird. Gefordert ist dabei ab 2029 ein EE-Anteil von 15 Prozent. Ab 2030 sind es 30 Prozent und ab 2040 fordert der Staat einen Anteil von 40 Prozent.
- Beim Einbau einer fossilen Heizung besteht ab 2024 eine Beratungspflicht. Diese soll über die Folgen der Entscheidung aufklären und kann von Energieberatern, Installateuren und Schornsteinfegern durchgeführt werden.
- Für bestimmte Heizungssysteme bestehen Fördermöglichkeiten.
Quellen u.a.: www.heizung.de; www.thermondo.de; Stadt Solingen

Diese Ausführungen bzgl. Wärmeversorgungsanlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und punktgenaue Aktualität. Es bleibt auch abzuwarten, wie sich die neue Bundesregierung ggf. positioniert. Insbesondere im Onlineportal der Stadt Solingen ist der aktuelle Stand zur Wärmeplanung etc. nachzulesen.

Insoweit es die Ölheizungsanlage im Haus betrifft ist von einem unmittelbaren Verbot derselben, in Bezug auf die vorgenannten Beschreibungen, nicht auszugehen. In der Hebbelstraße liegt eine Gastrasse an, ggf. wäre zu prüfen, ob auch eine Gasheizung in Kombination mit erneuerbaren Energien in Betracht kommen könnte.

- die Gebäudedämmqualität (Wände, Haustür, Dach, Fenster) wurde in einem der Schriftsätze von Miteigentümerseite bemängelt; hierzu ist auszuführen, dass im Rahmen der Bewertung diese Prämissen im Sachwertverfahren bei der Einschätzung der Normalherstellungskosten (NHK, Ausstattungsstandart) und im Ertragswertverfahren mit der Einschätzung des Rohertrags (Kaltmiete) berücksichtigt werden und sich gleichwohl auf die Restnutzungsdauer im Resultat des Gebäudealters auswirken
- die Eternitschiefer-Verkleidung der Dachgiebel wurde mehrfach ausgebessert

Es wird eingeschätzt, dass aus dieser Aufstellung / Beschreibung ein Abzug wegen Baumängel/Bauschäden im Rahmen der bog gem. §§ 8 ImmoWertV nicht gerechtfertigt erscheint.

Begründung: Es handelt sich um Umstände/Gegebenheiten, welche bei einem Gebäude dieses Alters und Modernisierungsstandes erwartungsgemäß sind. Insofern sind im Rahmen der Einschätzung des Ausstattungsstandards, der Modifizierung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung berücksichtigt. Ein dringlicher Maßnahmebedarf, welcher einen separaten Abzug rechtfertigt, ist hieraus nicht abzuleiten.

7. Wertermittlung

7.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

Modellkonformität (§10 ImmoWertV2021)

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.

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (i.d.R. Daten des jeweiligen Gutachterausschusses).

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.

Begründung der Verfahrenswahl

Ein- und Zweifamilienhäuser i.d.R. werden im Sach- und Vergleichswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt für das Sachwertverfahren Sachwertfaktoren zur Marktanpassung zur Verfügung. Entsprechende Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) mit Anpassungs-faktoren für die maßgeblichen Eigenschaften werden ebenfalls durch den Gutachterausschuss ausgewiesen. Insofern werden beide Verfahren ausgeführt und dienen der Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung. Diese wird im vorliegenden Fall vordergründig am Sachwert orientiert, weil für den zonalen Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein Immobilienrichtwert für freistehende EFH/ZFH zur Verfügung steht.

Um die Rentabilität des Objektes aufzuzeigen, wird zudem das Ertragswertverfahren dargestellt.

7.2. Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

7.2.1. Bodenrichtwert

Zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 noch nicht veröffentlicht.

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	15905 (Gemarkung Höhscheid; Ortsteil Höhscheid)
Bodenrichtwert:	460 €/m ² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Geschossflächenzahl:	0,4
GFZ-Baulandtiefe:	40 m (GFZ-Berechnungsvorschrift BauNVO 86)
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	460 €/m ² (01.01.2022)

Die Qualität der Grundstücksteile, die über die übliche Baulandtiefe von in der Regel 40 m hinausgehen, ist selbständig zu bestimmen.

Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte in Solingen für Wohnbauflächen, I-geschossige Bauweise, GFZ 0,4:

Spanne:	min. 355 €/m ² bis max. 520 €/m ²
Lagequalität:	gut 470 €/m ² mittel 410 €/m ² einfach 365 €/m ²

Der Bodenrichtwert ist in eine überwiegend gute Lagequalität einzuordnen.

7.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
- zeitliche Entwicklung
- Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
- Lagemerkmale
- bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt mit ggf. erforderlichen Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert		460 €/m ²			
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung		Erläuterung
			[%]	[€/m ²]	
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2024	08.01.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	I Geschoss, GFZ 0,4	I Geschoss, GFZ 0,39	–	- 2	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	–
Fläche	–	512 m ²	–	–	E3
Zuschnitt / Topografie etc.	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E4
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				458 €	
grundstücksspezifischer Bodenwert:					
			458 €/m ² x 512 m		234.496 €
Bodenwert			rd. 234.500 €		

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert.

Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht eingetragen.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert. Somit werden hierzu keine Anpassungen erforderlich.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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.

7.3.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - 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 Wertermittlungsstichtag, unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten).

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

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

Zur Einordnung des Standards vom Ein- und Zweifamilienhäusern stehen die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zur Verfügung. Je höher die Stufe, umso höher der Gebäudestandard.

► *weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten*

7.3.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag 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.

► *weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten*

7.3.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.4. Zeitwert Garage

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV:	60 Jahre
Gebäudealter:	60/61 Jahre
Restnutzungsdauer:	27 Jahre

Die Restnutzungsdauer für die freistehende Garage wird mit einer Orientierung am Hauptgebäude gerechtfertigt. Ein fortlaufender Werterhalt in Bezug zu einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung ist in der Regel üblich. Dachdeckung und Garagentor wurden zwischenzeitlich erneuert. Instandhaltungsbedarf ist vorhanden.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.5. 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. Bei der Anwendung von 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..

Der Wert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, wird gem. Sachwertmodell der AGVGA-NRW nach Erfahrungssätzen pauschalisiert berücksichtigt. Eine unmittelbare Empfehlung bzgl. der Höhe wird nicht ausgesprochen. Im GMB des GAA Solingen erfolgen dazu keine formulierten Angaben. Insofern erfolgt die Anlehnung an Literaturempfehlungen (z.B. Kleiber) und aus der Markterfahrung. In der Regel ist ein prozentualer Wertansatz unter Bezugnahme auf den Gebäudezeitwert üblich. Bei dieser Methode werden die Außenanlagen gleichzeitig der Gebäudealterswertminderung unterworfen.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.6. Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Das erfolgt auf der Grundlage des Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Liegen keine Angaben vom örtlichen Grundstücksmarkt vor, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten sowie eigene Ableitungen des Sachverständigen herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss Solingen weist Sachwertfaktoren für die Gebäudearten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG gem. § 8 ImmoWertV)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätze
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Fall wurde die relevanten Merkmale des Grundstücks in der Bodenbewertung bereits angepasst. Der Objektzustand wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens zudem weitestgehend berücksichtigt (Gebäudealter/Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung, etc.).

Es verbleibt die wertmäßige Einschätzung zum ausgebauten Dachspitzboden. Die Höhe des Zuschlags bestimmt sich nach dem Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Spitzbodens, insbesondere nach der vorhandenen wohnlich nutzbaren Fläche.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.8. Sachwertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 2.01 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	=	301 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	816 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	245.616 €
Baupreisindex	x	1,847
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	=	453.652,75 €
Zuschlag für besondere Bauteile	≈	453.700 €
Herstellungswert gesamt	+	<u>20.600 €</u>
	=	474.300 €
Restnutzungsdauer		27 Jahre
Alterswertminderung linear	-	66 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	=	161.262 €
	≈	161.300 €
Zeitwert Garage	+	4.200 €
Wertanteil Außenanlagen	+	9.900 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	175.400 €
Bodenwert	+	234.500 €
vorläufiger Sachwert	=	409.900 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,04
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	426.296 €
	≈	426.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	+	11.500 €
Sachwert	=	437.800 €
	≈	438.000 €
entspricht bei 151 m ² Wohnfläche		2.900 €/m ²

7.4. Vergleichswertverfahren (ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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 Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

Eine unmittelbare Anwendung von Vergleichspreisen setzt somit voraus, dass die wertbildenden Faktoren umfänglich und in differenzierter Art sowie resultierend aus einem zeitnahen Verkaufspreis zur Verfügung stehen. In der Praxis kann nur selten eine solche Gegebenheit vorgefunden und somit ein unmittelbarer Vergleich hergestellt werden. Gängiger ist die Methode, dass die durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren (bzw. Immobilienrichtwerte) in Bezug zum Bewertungsgegenstand ausgewertet und betrachtet werden.

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in ihnen regelmäßig der unternehmerische Gewinn enthalten ist, welcher im Wiederverkauf nicht mehr zu Tragen kommen kann.

7.4.1. Daten des Gutachterausschuss Solingen

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet (Durchschnittspreise). Das Haus Hebbelstr. 12 wurde 1964 bezugsfertig.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand GMB 2024 (Berichtsjahr 2023)

Baujahre	1950 bis 1975
Ø-Kaufpreis	440.000 €
Preisspanne	120.000 bis 1.030.000 €
Median	410.000 €
Anzahl der Kauffälle	61
Ø-Grundstücksfläche	730 m ²
Ø-Wohnfläche	150 m ²

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Seitens des Gutachterausschuss wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Solingen im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 bebauete Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Stellplätze/Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale.

7.4.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Aufgrund einer reduzierten Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und erstmalig wieder ein Preisrückgang (von 2023 zu 2024) lassen sich am Preisindex gemäß GMB Solingen 2024 für freistehende EFH/ZFH ablesen:

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	115,9
Stichtag 01.01.2020	166,1
Stichtag 01.01.2021	191,2
Stichtag 01.01.2022	238,8
Stichtag 01.01.2023	201,4
Stichtag 01.01.2024 (vorläufig)	198,0

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. Vergleichswertermittlung

Die Kaufpreise hängen von einer Vielzahl an Faktoren/Merkmalen ab. Auch subjektive Einflussfaktoren sind nicht komplett auszuschließen. Im Rahmen der zonalen Immobilienrichtwerte wurden die wichtigsten Merkmale erfasst. Anhand von Umrechnungskoeffizienten ist der zonale Immobilienrichtwert zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Die Immobilienrichtwerte können mit Eingabe der Adresse unter www.boris.nrw.de aufgerufen werden. Es handelt sich um einen zonalen Wert in einem bestimmten Gebiet.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

Vergleichswertermittlung Basis Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus

Gemeinde: Solingen
 Stichtag des IRW: 01.01.2024
 Objektgruppe: Weiterverkauf
 Teilmarkt: EFH / ZFH freistehend
 Gebäudeart: Zweifamilienhaus
 Keller: vorhanden
 Mietsituation: unvermietet

Bewertungs- objekt	Eigenschaft		Anp.		Anp.
	IRW	2.610 €/m²		1.730 €/m²	
	IRW-Nummer	1820601		1820501	
Hebbelstr. 12	Name	Obenpilg- hausen		Henkel- straße	
gut	Wohnlage	einfach	1,15	einfach	1,15
ZFH	Gebäudeart	ZFH freistehend	--	ZFH freistehend	--
kleine Modernisierung	Modernisierungs- grad	mittel	0,97	nicht mod.	1,03
1964	Baujahr	1960	1,01	1920	1,05
151 m ²	Wohnfläche	160 m ²	1,03	180 m ²	1,11
512 m ²	Grundstücks- größe	700 m ²	0,93	500 m ²	--
mittel	Ausstattungs- klasse	mittel	--	einfach	1,18
vorhanden	Keller	vorhanden	--	vorhanden	--
Anpassung zum Objekt		2.610 x 1,08 rd. 2.819 €		1.730 x 1,63 = 2.820 €	
x 151 m ² WFL	= rd.	425.669 € 425.700 €		425.820 € 425.800 €	
Garage	+	4.200 €		4.200 €	
Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG)	+	11.500 €		11.500 €	
Vergleichswert		441.400 € 441.000 €		441.500 € 442.000 €	
Vergleichswert		440.000 €			
entspricht bei 151 m ² WFL		2.914 €/m ²			

Es wurden 2 Immobilienrichtwerte zur Ableitung des Vergleichswertes ausgewählt. Zunächst erfolgen die Anpassungen gemäß der wertbeeinflussenden Eigenschaften, für welche der Gutachterausschuss Solingen Anpassungsfaktoren zur Verfügung stellt. Diese Anpassungsfaktoren werden multipliziert und somit die Anpassung des IRW zum Bewertungsobjekt ermittelt.

Die Anpassungen sind ggf. sachverständig zu korrigieren. Nebengebäude wie Garagen sind im IRW nicht enthalten, ebenso ist eine ausgebaute Dachspitzboden nicht involviert. Der Wertanteil für die Garage wurde aus der Sachwertberechnung übernommen. Die Wohnfläche beinhaltet nur die bauordnungsrechtlich legitimierte Fläche. Es erfolgte außerdem ein Ausbau des Dachspitzbodens. Der dadurch hergestellte höhere Nutzwert wird als Zuschlag im Rahmen der besonderes objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt (siehe Punkt 7.3.8.). Der Vergleichswert wird mit gerundeten 440.000 € angegeben.

7.5. Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts.

7.5.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

1. Wohnfläche

Anhand der vorliegenden Unterlagen wird die Wohnfläche mit gerundeten 151 m² für den Bewertungszweck angenommen. Hinsichtlich der Flächen im ausgebauten Dachspitzboden handelt es sich um keine Wohnflächen gemäß WFIVO und der BauNVO. Für den Dachspitzboden erfolgte ein Ausbau ohne Genehmigung. Zur Berücksichtigung des Nutzwertes erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der boG (siehe Punkt 7.3.8.).

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Zweifamilienhaus wird zurzeit durch einen der Miteigentümer mit seiner Familie bewohnt (teils Mietvertrag, teils Nutzungsvereinbarung).

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

3. Mietspiegel Stadt Solingen (Stand 2024)

Baujahr:	1955 bis 1970	
Wohnlage:	gut Gemäß Lageeinstufung der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine gute Lagequalität (für BRW Wohnbaufläche, I-geschossige Bauweise, GFZ 0,4).	
Wohnungsgröße:	50 bis 80 m ²	über 80 m ²
Spanne:	5,53 bis 6,41 €/m ² (Mittelwert 5,97)	5,19 bis 6,06 €/m ² (Mittelwert 5,63)

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

Überdachte Stellplätze in der Solinger Innenstadt werden für 50 € bis 70 € vermietet. Weitere Angaben zu Stellplatzmieten werden nicht erteilt.

4. Aktueller Angebotsmarkt

Suchkriterien:

WFL 65 bis 90 m²
Lage Hörscheid

Anzahl der ausgewerteten Angebote: 15
Mietangebotsspanne: 6,10 bis 10,67 €/m²
Mittelwert: 8,96 €/m²

5. Einschätzung des Rohertrags

eingeschätzte Miete pro Quadratmeter		7,00 €/m ²
<u>Wohnfläche gesamt</u>	x	<u>151 m²</u>
	=	1.057 €
<u>Garage</u>	+	<u>60,00 €</u>
monatlicher Ertrag	=	1.117 €
x 12 Monate = Jahresrohertrag	=	13.404 €

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

Bei einer Realvermietung können ggf. bzgl. der Quadratmetermiete für die Wohnungen im Erd- und im Dachgeschoss Unterscheidungen (z.B. bzgl. Ausstattung) gerechtfertigt werden. Zum Bewertungszweck wird eine Durchschnittsmiete für das Gesamtobjekt gebildet.

7.5.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW (gem. GMB GAA Solingen 2024)

Verwaltungskosten	420 €/Jahr Wohneigentum
	351 €/Jahr Wohnung EFH/ZFH
	46 €/Jahr je Garageneinstellplatz
Instandhaltungskosten	13,75 €/m ² /Jahr Wohnfläche
	104 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.5.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Im GMB des GAA Solingen werden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Regel verzichten die Gutachterausschüsse auf die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für EFH, diese Objekte werden vordergründig über den Sachwert oder Vergleichswert zum Verkehrswert eingeschätzt. Eine Anlehnung kann in umliegenden Regionen erfolgen, wenn dort Liegenschaftszinssätze für den Objekttyp ausgewiesen werden.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.5.4. Restnutzungsdauer

- siehe dazu die Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 7.3.3.

7.5.5. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

- ▶ **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.5.6. Ertragswertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	rd.	13.404 €
Bewirtschaftungskosten	-	3.196 €
Jahresreinertrag	=	10.208 €
Bodenwertverzinsung (Bodenwert 234.500 x 1 % Liegenschaftszinssatz)	-	2.345 €
Gebäudeertrag	=	7.863 €
Liegenschaftszinssatz		1 %
Restnutzungsdauer		27 Jahre
Barwertfaktor	x	23,56
Gebäudeertragswert	= ≈	185.252,28 € 185.300 €
Bodenwert	+	234.500 €
vorläufiger Ertragswert	=	419.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG, siehe Punkt 7.3.7.)	+	11.500 €
Ertragswert	= rd.	431.300 € 431.000 €
entspricht bei 151 m ² Wohnfläche Rohertragsfaktor		2.854 €/m ² 32,15

7.6 . Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das freistehende Zweifamilienhaus (mit Garage) Hebbelstr. 12 in Solingen.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1. des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Sachwertwert abgeleitet. Als stützendes Verfahren dient das Vergleichswertverfahren basierend auf der Auswertung von zwei Immobilienrichtwerten für Zweifamilienhäuser. Anhand der Vergleichswertverfahrens konnte der Sachwert umfänglich plausibilisiert werden. Der Ertragswert wurde zum Aufzeigen der Rentabilität ausgeführt; der Wertunterschied zum Sachwert ist vergleichsweise gering, so dass auch das Ertragsergebnis den Plausibilisierungszweck erfüllt.

Sachwert:	438.000 €
Vergleichswert:	440.000 €
Ertragswert:	431.000 €

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 Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Preissegment werden in der Regel gut nachgefragt, auch trotz der Rezession. Positiv bewertet werden die Nutzungsoptionen, welche das Haus bietet.

Der Verkehrswert für das Grundstück Hebbelstr. 12 in Solingen, Gemarkung Höhscheid, Flur 11, Flurstück 217, Größe 512 qm, Grundbuch von Höhscheid Blatt 1292 wird aus dem Sachwert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 08.01.2025 geschätzt auf insgesamt

438.000 €

(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausend Euro)

Langenfeld, d. 10.03.2025

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 und zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Das Gutachten umfasst 47 Seiten einseitig beschrieben, 47 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 5-fach ausgefertigt:

4 Exemplare sowie Exposee auftragsgemäß für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung









