

Sachverständigenbüro

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

Erika Schaks

Lärchenweg 44
40764 Langenfeld
Tel.: 0151 - 56 12 53 30
Fax: 02173 - 99 45 44

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Solingen Az: 006 K 023/23

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



über das Grundstück: Gemarkung Höhscheid, Flur 59,
 Flurstück 297
 Wohnhaus und Garage
 Erikaweg 3
 42697 Solingen

Wertermittlungstichtag: 06.04.2024

Verkehrswert: 189.000,00 €

Sachverständigenbüro

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

Erika Schaks

Lärchenweg 44
40764 Langenfeld
Tel.: 0151 - 56 12 53 30
Fax: 02173 - 99 45 44

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 023/23

	Objektart	Gemarkung Höhscheid, Flur 59, Flurstück 297 Wohnhaus mit Garage
	Anschrift	Erikaweg 3 42697 Solingen
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Höhscheid, Blatt 1788, Flur 59, Flurstück 297, Groß 750 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	ungenutzt	
Bebauung	ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach-/Obergeschoss sowie eine Garage	
Baujahr	vermutlich ca. 1967 (Aktenlage)	
Zustand des Grundstücks	Die aufstehende Bebauung ist desolat und verrottet. Durch Wassereinbruch im Dach sowie andere undichte Stellen, wurden Teile des Hauses, über einen langen Zeitraum, völlig durchnässt. Das Mauerwerk ist zum Teil zerstört (ausgewaschen), es hat sich Schwarzsimmel in Größenordnungen gebildet, der nicht mehr reparabel sind. Eine Instandsetzung des Gebäudes wäre theoretisch möglich, aber nicht wirtschaftlich, da die anfallenden Kosten den Wert des Hauses weit übersteigen würden.	
Lage allgemein	- Lage an einer Durchgangsstraße - hohes Verkehrsaufkommen	
Verkehrswert	189.000,00 € (Bewertungstichtag 19.04.2024)	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 7 -
4.1	Grundbuchangaben	- 7 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 7 -
5	Lagebeschreibung	- 8 -
5.1	Makrolage	- 8 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 9 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 10 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 11 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 11 -
10	Baubeschreibung	- 12 -
11	Außenanlagen	- 13 -
12	Alterswertminderung	- 13 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14 -
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	- 14 -
13.2	Rückbaukosten	- 16 -
13.3	Altlasten	- 16 -
13.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 17 -
14	Allgemeine Bewertung	- 18 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 18 -
16	Sachwertverfahren	- 19 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 19 -
16.2	Eingangsgroßen	- 20 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 20 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 20 -
16.5	Berechnung des Sachwertes	- 21 -
17	Liquidationswertverfahren	- 21 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 22 -

Anlagenverzeichnis

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

Das Gutachten umfasst insgesamt 38 Seiten, davon 23 Seiten Text und 15 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

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

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Az.: 006 K 023/23 Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Erikaweg 3 42697 Solingen
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Höhscheid, Flur 59, Flurstück 297 ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach-/Obergeschoss sowie eine Garage Das Gebäude wurde vermutlich ca. 1967 (Aktenlage) erbaut.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	19.04.2024
Ortsbesichtigung	Ortstermin 19.04.2024 Teilnehmer: - die Sachverständige Aus Sicherheitsgründen konnten nicht alle Räumlichkeiten eingesehen werden.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Verwendung	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Leerstand
Energieausweis	lag nicht vor
Denkmal	nein
Besonderheiten	<p>Die aufstehende Bebauung ist desolat und verrottet. Durch Wassereinbruch im Dach sowie andere undichte Stellen, wurden Teile des Hauses, über einen langen Zeitraum, völlig durchnässt. Das Mauerwerk ist zum Teil zerstört (ausgewaschen), es hat sich Schwarzsimmel in Größenordnungen gebildet, der nicht mehr reparabel sind. Eine Instandsetzung des Gebäudes wäre theoretisch möglich, aber nicht wirtschaftlich, da die anfallenden Kosten den Wert des Hauses weit übersteigen würden.</p> <p>Im Weiteren muss daher von Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden. Hier greift das Liquidationsverfahren, was bedeutet, das die anfallenden Kosten der Freilegung, dem Grundstückswert gegengerechnet werden. Der verbleibende Wert ist Grundlage des Verkehrswertes.</p>

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Solingen
Blatt		1788
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Höhscheid 59 297 750 m ² Gebäude- und Freifläche, Erikaweg 3
Belastungen		
Abt. II	1	Erbfolgeregelung
	8	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Ein freistehendes Wohnhaus mit Satteldach und Unterkellerung, in massiver Bauweise sowie eine Garage. Das Haus wurde vermutlich Ende der 1960er Jahre, als Dreifamilienhaus errichtet.

Der Zustand ist marode, da das Gebäude seit Jahren der Witterung ausgesetzt war und eine Instandhaltung vermutlich schon seit Jahren nicht mehr gegeben war. Die Dacheindeckung ist marode, so dass ungehindert Wasser ins Gebäude fließen konnte. Die Geschosdecken sind zum Teil eingefallen und alle Ein-

bauten haben nur noch Schrottwert.

Eine Instandsetzung ist zwar theoretisch möglich, wäre aber wirtschaftlich nicht zu verantworten.

Im Weiteren wird von Freilegung des Grundstücks ausgegangen.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	<p>Solingen ist die zweitgrößte Stadt unter den bergischen Großstädten. Solingen hat ca. 164.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 89,5 km², ca. 50 % der Fläche wird landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 62 km, die größte Ost-West-Ausdehnung 15,6 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung 11,7 km. Die Länge des Hauptflusses Wupper im Stadtgebiet beträgt 26 km.</p> <p>Solingen liegt südwestlich von Wuppertal im Bergischen Land. Die Stadt grenzt nordöstlich an die Stadt Wuppertal, im Osten an die Städte Remscheid und Wermelskirchen, im Süden an die Städte Leichlingen und Langenfeld, im Westen an Hilden und nordwestlich an Haan.</p> <p>Das Stadtgebiet Solingen besteht aus fünf Stadtbezirken, den Bezirken Gräfrath, Wald, Mitte, Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Namen, deren Grenzen aber oftmals nicht genau festgelegt sind.</p> <p>Seit dem Mittelalter ist Solingen das Zentrum der deutschen Klingen-, Messer- und Schneidwarenindustrie und verfügt noch heute über einen geltenden Ruf für Markenqualität. Durch die Solingenverordnung aus dem Jahr 1994 ist der Name Solingen gesetzlich geschützt. Auch heute noch dominiert die Schneidwarenindustrie die Wirtschaft in Solingen, allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.</p> <p>Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angelpunkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen-Grünwald, Solingen-</p>

	<p>Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtgebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flughafen Düsseldorf.</p> <p>Solingen ist zudem über die Autobahnen A 3 Köln-Oberhausen (Ausfahrt Solingen), A 46 Düsseldorf-Wuppertal (Ausfahrt Haan-Ost) und A 1 Köln Dortmund (Ausfahrt Wermelskirchen-Burg) zu erreichen.</p> <p>Neben allen Schulformen befinden sich in Solingen auch 6 Sonderschulen und 3 Berufskollegs. Darüber hinaus sind in Solingen die Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.</p>
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 3 km südlich Ohlig-Mitte Bezirk Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid Stadtteil Aufderhöhe Lage Stadtgrenze Langenfeld / Wiescheid
nähere Umgebung	überwiegend Wohnbebauung
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 3, AS 20) ca. 2,3 km Bushaltestelle ab ca. 50 m Intercitybahnanschluss Ohligs ca. 3,4 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze
Immissionen	Das Objekt liegt unmittelbar an der Bonner / Ohligser Straße (L288), die Ohligs mit der A 3 verbindet. Lärmimmissionen sind zu erwarten.
Schulen	- Grundschulen, Kindergärten in Aufderhöhe und Ohligs - weitere Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarf in Wiescheid (andere Straßenseite) - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Ohligs - Amtsgericht, Polizei, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet

insgesamte Lage- beurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend mittlere Wohnlage, im Sinne des Mietspiegels, eingeordnet werden.
---------------------------------	---

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsrecht vermutlich § 30/34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbebauung
Erschließung	<p>Gemäß Auskunft der Stadt gilt der Erikaweg, im maßgeblichen Bereich, als endgültig fertig gestellt. Erschließungskosten nach BauGB § 127 fallen somit nicht mehr an.</p> <p>Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstücks- zuschnitt	regelmäßig
Topographie	überwiegend eben

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
320	750	0,43

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Aussagen vor Ort sowie Vermutungen und Schätzungen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wird.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen entnommen, für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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

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

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird das Liquidationsverfahren herangezogen.
------------------------------------	--

Begründung	<p>Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.</p> <p>Die Verfahren müssen verworfen werden, wenn sie in der Summe zu Negativwerten führen würden und somit der Verkehrswert deutlich unter dem eigentlichen Bodenwert liegen würde oder sich sogar insgesamt ein negativer Wert ergeben würde.</p>
------------	--

10 Baubeschreibung

Art des Gebäudes		Wohnhaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich um 1967 (Aktenlage)	
Geschosse	Keller Erdgeschoss Dach-/Obergeschoss Spitzdach	
Keller	ja	
Eingang	Holz mit Glaseinsätzen	
Dachform	Satteldach z.T. als Schleppdach	
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung (desolat, verbraucht)	
Dachentwässerung	soweit ersichtlich überwiegend Zink	
Dachkonstruktion	Holz	
Außenwände	massiv	

Fassade	Klinker
Decken	massiv / Holzbalken (überwiegend desolat, die obere Decke löst sich praktisch auf)
Fußböden	Estrich (verschimmelt)
Fußbödenbeläge	unbrauchbar
Innenwände	überwiegend massiv (völlig desolat, Schwarzsimmel, Salpeterausblühungen, in allen Wänden)
Fenster	alte, einfache Holzfenster (unbrauchbar)
Türen	Holz- ,Furniertüren (insgesamt unbrauchbar)
Sanitär	unbrauchbar
Elektrik	unbrauchbar
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal
Heizung	unbrauchbar
Heizkörper	unbrauchbar
Hausentwässerung	Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	Balkon (Balkonplatte desolat)

Anmerkung:

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

11 Außenanlagen

Anschlüsse, Grünflächen, usw.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1967

Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	57
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	23
Alterswertminderung linear in %	71,25

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Der o.a. Wert ist als rein theoretischer Wert zu betrachten, um aufzuzeigen, dass eine wirtschaftliche Erhaltung des Gebäudes nicht möglich ist.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sach-

gerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für "Reparaturrückstau" bzw. "Bauschäden" den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von "Kosten" sondern von "Wert".

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es wurden folgende Bauschäden festgestellt:

- Komplettsanierung einschließlich Rohbaubsubstanz

Aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes wird der Wert, entgegen der üblichen Praxis nicht alterswertgemindert, sondern ohne Minderung in Abzug gebracht.

Dem vorläufigen Sachwert wären entsprechend die tatsächlichen Kosten der notwendigen Instandsetzungskosten entgegenzustellen.

Grob überschlägige Aufstellung der festgestellten Bauschäden.

	Kostengruppe	Kostenanteil gesamt %	davon Schadensanteil %	Schadensanteil gesamt %
1.	Keller/Bodenplatte			
	Mauerwerk	5,10	30,00	1,53
	Isolierung	2,20	100,00	2,20
	Boden	3,80	50,00	1,90
2.	Decken			
	über Keller	0,50	50,00	0,25
	übrige	9,50	65,00	6,18
	Deckenputz / Verkleidung	3,60	100,00	3,60
3.	Umfassungswände			
	Mauerwerk/Fachwerk	15,30	40,00	6,12
	Außenputz/Fassade	3,90	20,00	0,78
4.	Innenwände	11,80	70,00	8,26
5.	Dach			
	Dachstuhl	11,20	60,00	6,72
	Dachhaut	3,50	100,00	3,50
	Dachrinnen	0,80	40,00	0,32
6	Treppen	3,10	20,00	0,62

7.	Innenausbau			
	Wandputz / Verkl.	6,80	100,00	6,80
	Bodenbeläge	4,50	100,00	4,50
	Installation	5,10	100,00	5,10
	Fenster	5,50	100,00	5,50
	Türen	3,80	90,00	3,42
Gesamtanteil Reparaturrückstau in %				67,295
Gebäudeherstellkosten in €				813.642,36
Wert der schadhaften Bauteile in €				547.540,63

13.2 Rückbaukosten

Wie eingangs schon beschrieben, sind die obigen Berechnung rein hypothetisch und dienen nur dem Nachweis, dass eine Erhaltung des Objektes nicht wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung würden den Zeitwert der Gebäude weit übersteigen. Die logische Konsequenz hieraus kann nur der Abriss der Gebäude sein.

	Fläche in m²	Preis in €/m²	Wert in €
Planungskosten	570,00	8,00	4.560,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	570,00	21,00	11.970,00
Abbrucharbeiten	570,00	60,00	34.200,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	570,00	32,00	18.240,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	570,00	24,00	13.680,00
Gesamtkosten			82.650,00
Sicherheitszuschlag 10 %			8.265,00
grob überschlägige Rückbaukosten			90.915,00

Anmerkung:

Die hier ausgewiesenen Werte sind nur Orientierungswerte, da die tatsächlichen Kosten nur anhand eines Kostenvoranschlages in Verbindung mit einer Bauzustandsanalyse zu ermitteln sind.

13.3 Altlasten

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

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

13.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Grundbuch Abt. II	<p>lfd. Nr. 1 Erbnachfolgeregelung Der Eintrag ist nicht wertrelevant.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.
baurechtliche Legalität	Es wird von baurechtlicher Legalität ausgegangen. Eine Gewähr hier für kann nicht übernommen werden.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	wahrscheinlich
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none">- Lage an einer Durchgangsstraße- hohes Verkehrsaufkommen
Zustand Gebäude und Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">- Gebäude kann nur noch mit Abriss bewertet werden
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	<ul style="list-style-type: none">- Einkaufsstrukturen in Ohligs- alle Schulformen im Stadtgebiet- Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none">- über leistungsfähige Anbinder zur A 3
öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle ab ca. 250 m- S-Bahn in Ohligs

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

Zitat

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

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

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	415,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 3414
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen

Geschosse	I
GFZ	0,4

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	an Zubringer	Anpassung
Beitragszustand	ebf	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	I+	vergleichbar/wertneutral
GFZ rd.	0,4	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	415,00
* Anpassungsfaktor Lage	0,90
* Grundstücksgröße in m ²	750
= Bodenwert in €	280.125,00

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

16.2 Eingangsgroßen

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

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

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

Wohnhaus	BGF in m ²
Keller rd.	160,00
Erdgeschoss rd.	160,00
Obergeschoss rd.	160,00
Spitzdach	61,00
Grundfläche gesamt ca.	541,00

16.5 Berechnung des Sachwertes

01		Garage	Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	27,00	541,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	300,00	830,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,812	1,812
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	14.677,20	813.642,36
06	= Gesamtherstellungskosten		828.319,56
07	Alterswertminderung in %		71,25
08	- Alterswertminderung in €		590.177,69
09	= Gebäudezeitwert in €		238.141,87
10	+ Außenanlagen 1 % in €		2.381,42
11	+ Bodenwert in €		280.125,00
12	= vorläufiger Sachwert in €		520.648,29
13	- Wert der Bauschäden in €		547.540,63
14	= Sachwert in €		-26.892,34

Wie oben verdeutlicht, "frist" der negative Gebäudewert den Bodenwert auf.

17 Liquidationswertverfahren

Bodenwert in €	280.125,00
- Freilegungsaufwand in €	90.915,00
= Liquidationswert in €	189.210,00

Der Wert nach Liquidation ist wesentlich höher, als der verbleibende Sachwert nach Sanierung. Der Nachweis der Notwendigkeit einer Liquidation ist somit ausreichend nachgewiesen.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Das zu bewertende Gebäude ist wirtschaftlich nicht zu erhalten, was die Sachwertermittlung verdeutlicht. Der Verkehrswert wurde somit über die Liquidationswertermittlung (Bodenwert ./.. Abriss) bestimmt.

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks Erikaweg 3 in Solingen mit

189.000,00 €

eingeschätzt.

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

Langenfeld den 16. Mai 2024

Erika Schaks

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

Anlage 1



Foto 1: Gebäudean-
sicht von der
Straße von
links

Foto 2: Hauseingang



Foto 3: schwere Schä-
den am Bal-
kon



Foto 4: Ansicht von der Straße mit Garage



Foto 5: Garagendach schadhaft



Foto 6: Gebäudeansicht vom Garten