

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 026/23

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:
1. Wohneigentum Nr. 1
Ober- und Dachgeschoss
307,58/1.000 Miteigentumsanteil
 2. Teileigentum Nr. 2
Saunaanlage mit Gaststätte
Unter- und Erdgeschoss und Außenbereich
nebst Garage Nr. 4, Abstellraum Nr. 5 und
Nebengebäude Nr. 6
692,42/1.000 Miteigentumsanteil
- Focher Straße 19,19A
42719 Solingen

Wertermittlungsstichtag: 19.04.2023

Verkehrswert:	1. Wohneigentum ATP 1	294.000,00 €
	2. Teileigentum ATP 2	312.000,00 €

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 026/23

	Objektart	1. Wohneigentum Nr. 1 Ober- und Dachgeschoss 2. Teileigentum Nr 2 Saunaanlage mit Gaststätte Unter- und Erdgeschoss und Außenanlagen nebst Garage Nr. 4, Abstellraum Nr. 5 und Nebengebäude Nr. 6	
	Anschrift	Focher Straße 19,19A 42719 Solingen	
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Gräfrath, 1. Blatt 4049, 307,58/1.000 Miteigentumsanteil 2. Blatt 4050, 692,42/1.000 Miteigentumsanteil beide an dem Grundstück Gemarkung Gräfrath, Flur 34, Flurstücke 10 und Flurstück 9, groß insgesamt 1702 m ²	
Belastungen	diverse Belastungen		
Bebauung	Ein zweigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau sowie Garage sowie div Saunen und Wellnessanlagen im Außenbereich		
Nutzung	Wohneinheit Nr. 1 Teileigentum Nr. 2	Eigennutzung verpachtet	
Baujahr	ca. 1977 erbaut (gemäß Aktenlage) und später mehrmals baulich verbessert, modernisiert, umgebaut und erweitert		
Bauausstattung	Fenster Elektro Sanitär Heizung	Wohneinheit Nr. 1 Holz mit Isolierverglasung Standard OG Gäste-WC DG 2 Bäder 2 Gasthermen (je Einheit getrennte Therme, Aus- kunft vor Ort)	Teileigentum Nr. 2 der Nutzung entsprechend Personal-WC Gäste-WC-Anlagen Duschen
Lage allgemein	Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung unterschiedlicher Baujahre		
Mieten / Rohertrag	Wohneinheit Nr. 1 Teileigentum Nr. 2	1.430,00 € monatlich 3.500,00 € monatlich	
Liegenschaftszins	Wohneinheit Nr. 1 Teileigentum Nr. 2	3,5 % 8,0 %	
Verkehrswert Stichtag 19.04.2024	1. Wohneigentum ATP 1 2. Teileigentum ATP 2	294.000,00 € 312.000,00 €	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.1.1	ATP 1 Wohneigentum	7
4.1.2	ATP 2 Teileigentum	8
4.2	Bebauung	9
5	Lagebeschreibung	10
5.1	Makrolage	10
5.2	Mikrolage Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	11
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	12
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8	Annahmen und Vorbehalte	13
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	14
10	Baubeschreibung	15
10.1	Gebäudebeschreibung	15
10.2	ATP 1 Wohneigentum	17
10.3	ATP 2 Teileigentum	17
11	Restnutzungsdauer	19
11.1	ATP 1 Wohneigentum	19
11.2	Teileigentum ATP 2 inklusive Nr. 4, 5, 6	19
12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	20
12.1	Wertminderung wegen Bauschäden	20
12.1.1	Erläuterungen	20
12.1.2	Gemeinschaftseigentum	21
12.1.3	ATP 1 Wohnung	21
12.1.4	ATP 2 Teileigentum	21
12.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	21
12.3	Altlasten	24
12.4	Sicherheitsabschlag	24
13	Berechnung des Bodenwertes	25
13.1	ATP 1 Wohneigentum	26
13.2	ATP 2 Teileigentum	26
14	Ertragswertverfahren	26
14.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	26
14.2	Eingangsgroßen	27
14.3	Nachhaltig erzielbare Miete	27
14.3.1	ATP 1 Wohneigentum	27
14.3.2	ATP 2 Teileigentum Gewerbe	27
14.4	ATP 1 Angaben zu den Wohnflächen	28
14.5	Bewirtschaftungskosten	28
14.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	29
14.6.1	ATP 1 Wohneigentum	30
14.6.2	ATP 2 Teileigentum	30
14.7	Vervielfältiger	30
14.7.1	ATP 1 Wohneigentum	31
14.7.2	ATP 2 Teileigentum	31

14.8	Berechnung des Ertragswertes	31
14.8.1	ATP 1 Wohneigentum	31
14.8.2	ATP 2 Teileigentum	32
15	Verkehrswert nach § 194 BauGB	32

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos (5 Seiten) (hier nur Außenfotos)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5	Bescheinigung über Erschließungs- und Straßenbaubeitrag (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6	Auskunft aus dem Altlastenkataster (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (4 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8	Kopie der Teilungserklärung sowie der Grundrisse (23 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 73 Seiten, davon 35 Seiten Text und 38 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Teilauszug Grundbuch (Kopie)
- Flurkarte
- Planungsunterlagen (Schnitte, Grundrisse)
- Angaben des Gutachterausschusses der Stadt
- Angaben der Stadtverwaltung

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 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)
- 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/Piebler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Az.: 006 K 026/23 Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Focher Str. 19, 19A 42719 Solingen
Gegenstand der Wertermittlung	<p>1. Wohnungsgrundbuch Gräfrath Blatt 4049 307,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gräfrath, Flur 34, Flurstück 10, Focher Straße 19,19A und Gemarkung Gräfrath Flur 34 Flurstück 9, Focher Straße</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. Ober- und Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen</p> <p>Wohnung Nr. 1, im Weiteren nur noch ATP 1 genannt</p> <p>2. Teileigentumsgrundbuch Gräfrath Blatt 4050 692,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gräfrath Flur 34 Flurstück 10, Focher Straße 19,19A und Gemarkung Gräfrath Flur 34 Flurstück 9, Focher Straße</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den im Unter- und Erdgeschoss gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen nebst mit Nr. 4 bezeichneter Doppelgarage, mit Nr. 5 bezeichnetem Abstellraum sowie mit Nr. 6 bezeichnetem Nebengebäude</p> <p>Bei der mit Nr. 4 bezeichnete Doppelgarage handelt es sich von der Größen her lediglich um eine Einzelgarage.</p> <p>Saunabetrieb mit Gaststätte, Garage und Nebenglass Nr. 2, im Weiteren nur noch ATP 2 genannt</p>

Sondernutzungsrecht	ATP 1 keine ATP 2 ausschließliche Nutzung der Flächen Schwimmbecken und Whirlpool
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungstichtag	19.04.2024
Ortsbesichtigung	Ortsbesichtigung am 19.04.2024 Teilnehmer: die Eigentümerin bzw. ihr Vertreter die Sachverständige Das Objekt konnte überwiegend besichtigt werden. konnte besichtigt 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	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht Remscheid) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.

Gewerbebetrieb	lfd. Nr. 1 lfd. Nr. 2	Eigennutzung verpachtet
Zubehör	Das komplette Zubehör wurde mit verpachtet, eine Auslösung aus dem Objekt mit separater Verwertung scheidet somit aus, da dem Gewerbebetrieb sonst die Existenzgrundlage genommen wird.	
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	ATP 1 ATP 2	Eigennutzung verpachtet Der Pachtvertrag wurde jedoch nur auf 6 Monate abgeschlossen, mit jeweiliger automatischer Verlängerung um weiter 6 Monate, wenn die Pacht regelmäßig bezahlt wird. Augenscheinlich wurde die Inbetriebnahme durch die Pächter nicht vollzogen.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

4.1.1 ATP 1 Wohneigentum

Grundbuch von		Gräfrath
Blatt		4049
Bestandsverzeichnis	1	307,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Gräfrath 34 10 1.587 m ² Gebäude- und Freifläche, Focher Straße 19, 19A Gräfrath 34 9 115 m ² Gebäude- und Freifläche, Focher Str. verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. Ober- und Dachgeschoss gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen.
	2/zu1	Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht) an dem in Gräfrath Blatt 4050 eingetragenen Teileigentum - Abt. II Nr. 2 -
Belastungen		
Abt. II	1	Die Stadtgemeinde Solingen ist berechtigt, einen Ka-

		<p>nal mit Nebenanlage wie Revisionsschächte und Seitenanschlüsse in dem Grundstück dauernd zu belassen, das Grundstück für den Kanalbetrieb zu betreten sowie Aufgrabungen und Ausbesserungen jederzeit gegen Erstattung des verursachten Schadens vorzunehmen. Der Kanal darf überbaut und überschüttet werden, wenn der Grundstückseigentümer Vorschriftsmaßregeln gegen eine Belastung des Kanalquerschnitts und gegen eine Beschädigung des</p> <p>Kanalmaterials getroffen werden. Die Stadtgemeinde Solingen ist vorzeitig von dem Verfahren Mitteilung zu machen. ...</p>
	5	Reallast (Geldrente) ..
	6	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		für die Wertermittlung nicht relevant

4.1.2 ATP 2 Teileigentum

Grundbuch von		Gräfrath																				
Blatt		4050																				
Bestandsverzeichnis	1	<p>692,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Größe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gräfrath</td> <td>34</td> <td>10</td> <td>1.587 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche, Focher Straße 19, 19A</td> </tr> <tr> <td>Gräfrath</td> <td>34</td> <td>9</td> <td>115 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche, Focher Str.</td> </tr> </tbody> </table> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den im Unter- und Erdgeschoss gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen nebst mit Nr. 4 bezeichnete Doppelgarage, mit Nr. 5 bezeichnetem Abstellraum sowie mit Nr. 6 bezeichnetem Nebengebäude.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Gräfrath	34	10	1.587 m ²	Gebäude- und Freifläche, Focher Straße 19, 19A				Gräfrath	34	9	115 m ²	Gebäude- und Freifläche, Focher Str.			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe																			
Gräfrath	34	10	1.587 m ²																			
Gebäude- und Freifläche, Focher Straße 19, 19A																						
Gräfrath	34	9	115 m ²																			
Gebäude- und Freifläche, Focher Str.																						
Belastungen																						
Abt. II	1 so- weit vor- mals	Die Stadtgemeinde Solingen ist berechtigt, einen Kanal mit Nebenanlage wie Revisionsschächte und Seitenanschlüsse in dem Grundstück dauernd zu belassen, das Grundstück für den Kanalbetrieb zu betreten sowie Aufgrabungen und Ausbesserungen jederzeit																				

	Flurstück 10	gegen Erstattung des verursachten Schadens vorzunehmen. Der Kanal darfr überbaut und überschüttet werden, wenn der Grundstückseigentümer Vorschriftsmaßregeln gegen eine Belastung des Kanalquerschnitts und gegen eine Beschädigung des Kanalmaterials getroffen werden. Die Stadtgemeinde Solingen ist vorzeitig von dem Verfahren Mitteilung zu machen. ...
	2	Grunddienstbarkeit (betretungsrecht für den jeweiligen Wohnungseigentümer des 307,58/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gräfrath Flur 34 Flurstücke 10 und 9 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen...
	7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Getränkeerzeugungslagerungs- und vertreibungsunterlassungsverpflichtung) für Kierdorf-Neu Getränke GmbH Düsseldorf. ...
	8	Reallast (Geldrente)
	9	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		für die Wertermittlung nicht relevant

4.2 Bebauung

Ein zweigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau sowie Garage Das Objekt wurde ca. 1977 erbaut (gemäß Aktenlage) und später mehrmals baulich verbessert, modernisiert, umgebaut und erweitert.



Hofansicht



Rückseite

Im Hauptgebäude befindet sich im Ober- und Dachgeschoss das Wohneigentum, das im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet wurde.

Das Teileigentums 2 Gaststätte mit Saunabetrieb befindet sich im Unter- und Erdgeschoss sowie in den Außenanlagen. Der Saunabereich umfasst mehrere Saunen, ein Schwimmbad, befestigte Flächen, Wege, Liegeflächen, Außentreppen usw.. Im Hauptgebäude liegen größtenteils die Umkleiden mit Duschen, Ankleideräume mit Spinden, Frisierraum sowie die Gaststätte. Die Garage ist dem Hauptgebäude vorgelagert und kann aufgrund ihrer Größe lediglich als Einzelgarage bewertet werden.

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, Ohigs / 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.</p>

	<p>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 Angel-punkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen- Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtgebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum 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 Süßwaren-wirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.</p>
--	--

5.2 Mikrolage Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Bezirk	Gräfrath
	Lage	westlich Gewerbegebiet Focher Straße
	Entfernung zum Zentrum Solingen	ca.2,5 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden / Städten	Wuppertal ca.	12 km
	Remscheid ca.	14 km
	Langenfeld ca.	19 km
	Hilden ca.	15 km
	Haan ca.	7 km
nähere Umgebung	-	Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung unterschiedlicher Baujahre

Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Haan-Ost A 46 ca. 4,6 km Bushaltestelle ca. 0,2 km S-Bahn Solingen Mitte ca. 4,1 km ICE Anschluss Solingen-Hbf (Ohligs) ca. 6,7 km
Parkplätze	- öffentliche Stellplätze in der Straße
Immissionen	Die Focher Straße ist eine vielbefahrene Verbindungsstraße. Lärmimmissionen sind zu erwarten, aber im Richtwert ausreichend gewürdigt.
Versorgung	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen in Solingen Mitte
Schulen	- alle Schulformen im Stadtgebiet

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Flächen <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. 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 der Stadt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan G 459 MI Mischgebiet III max. III Vollgeschoss GRZ 0,6 Grundflächenzahl GFZ 1,2 Geschossflächenzahl g geschlossene Bauweise - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan Mischgebiet

	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich usw. nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr. Siehe hier auch Pkt. 8 "Annahmen und Vorbehalte".</p>
Erschließung	<p>Gemäß Aussage der Stadt wird das zu bewertende Grundstück von der öffentlichen Erschließungsanlage "Focher Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine endgültig fertig gestellte Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht mehr an.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB (soweit noch zutreffend) erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	von der Straße her leicht abfallend

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl)

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
776	1.702	0,46

Die Flächen mussten z.T. grob geschätzt werden, da die Zeichnungen nicht vollständig bemaßt waren.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche 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. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnung, auf der Grundlage der übergebenen Pläne beruht. Ein spezielles Aufmaß zur Überprüfung der übergebenen Unterlagen konnte nicht erstellt werden.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur **unvollständige bzw. ungenügende** Unterlagen und Angaben zur Verfü-

gung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

Das Objekt ist, soweit ersichtlich, nicht abschließend eingemessen (siehe Flurkarte).

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

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. Das Objekt konnte überwiegend besichtigt werden. Erkenntnisse bezüglich der Nutz- und Wohnflächen wurden aus den zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen abgeleitet. Eine Überprüfung war nur bedingt möglich.

Aussagen zu nicht eingesehenen Bauteilen bzw. Räumlichkeiten beziehen sich auf durchschnittliche Ausstattungen sowie übliche, dem Baujahr entsprechende Ausführungen.

Eine Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, soweit im Gutachten nichts anderes ausgeführt wird. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Für die von **Behörden bzw. Verwaltern 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, fermündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Ertragsverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für zur Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von gemischt genutzten Objekten eignet sich das Vergleichswertverfahren nur bedingt, da Vergleiche kaum zur Verfügung stehen. Das Verfahren wird daher verworfen.

Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung an. Die Wertigkeit des gesamten Objektes kann durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete festgestellt werden.
Sachwertverfahren	Im maßgeblichen Fall wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet, da hier keine wertrelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass gemischt genutzte Immobilien am sinnvollsten vom Ertragswert abgeleitet werden. Insofern wird der Ertragswert ermittelt.</p> <p>Der Sachwert wird nicht ermittelt, da hier, schon aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzung des Gewerbetells und der damit verbundenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, das Risiko einer verfälschten Wertdarstellung relativ hoch ist.</p> <p>Die Vergleichswertermittlung wird ebenfalls vernachlässigt, da vergleichbare Objekte nicht zu ermitteln waren.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p>

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus
	
	<p style="text-align: center;">Vorderansicht</p> <p style="text-align: center;">Rückseite</p>
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich Anfang zwischen 1977 und 1979

Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Anbau eines Wintergartens im Kellergeschoss gartenseitig (Ruheraum) - Erweiterung der Gaststätte im Erdgeschoss gartenseitig (Fernsehzimmer) und Terrasse auf dem Wintergartendach - Terrasse im 1. OG (ATP 1) auf dem Dach des Fernsehzimmers - laufende Renovierung und Verbesserung der Saunananlagen
Geschosse	Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss (ausgebaut)
Keller	Mauerwerk
Treppen	überwiegend massiv
Dachform	Satteldach z.T. als Schleppdach Anbau mit Flachdach
Dacheindeckung	Betonpfannen, vermoost
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Dachentwässerung	Zinkblech, Anbau mit Innenentwässerung
Decken	Stahlbeton Metallkonstruktion
Deckenbekleidung	z.T. Putz / Anstrich
Außenwände	massiv
Fassade	Putz
Innenwände	massiv / Ständer
Wandbekleidungen	Putz, Anstrich, Tapete, Nassräume mit Fliesen
Hauseingänge	Eingangstüren in Holz mit Sprossen und Glaselement
Türen	Holz / Furniertüren
Heizung	2 Gasthermen (je Einheit getrennte Therme, gemäß Auskunft vor Ort)
Warmwasser	überwiegend über Heizung
Elektro	der Nutzung entsprechend
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal

besondere Bauteile/Einbauten	Kelleraußentreppe, Blitzschutzanlage, Eingangsüberdachung
------------------------------	---

10.2 ATP 1 Wohneigentum

Lage im Objekt	Ober- und Dachgeschoss im Haupthaus Terrasse auf Anbau
Zuschnitt	Nutzung über 2 Etagen
Belichtung	insgesamt befriedigend
Fußbodenbeläge	Fliesen, z.T. Teppichboden, z.T. Parkett
Eingangstüren	Holz mit Glaseinsätzen
Fenster	überwiegend Holz mit Isolierverglasung
Wandbekleidungen	überwiegend Putz, Anstrich, Tapeten, Bäder mit Fliesen
Deckenbekleidungen	überwiegend Putz mit Anstrich
Elektroinstallation	Standard
sanitäre Installation	OG Gäste-WC DG Bad mit Whirlpoolwanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken Bad mit Wanne, WC, Waschbecken
Heizung	Zentralheizung im Keller
Warmwasser	über Heizung
besondere Einrichtungen/Einbauten	offener Kamin

10.3 ATP 2 Teileigentum

Lage im Objekt	Unter- und Erdgeschoss Die im vorderen Bereich liegende "Doppelgarage" kann aufgrund ihrer Größe nur als Einzelgarage genutzt werden
Fußbodenbeläge	Gaststättenbereich Teppichboden, Fliesen sonst überwiegend Fliesen
Eingangstüren	Eingangstür Holztür mit Sprossen und Glaseinsätzen Innen Furniertüren, Glastüren
Fenster	überwiegend Holz-Isolierglasfenster

Wandbekleidungen	Putz, Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidungen	Putz mit Anstrich z.T. mit integrierten Stahlern
Elektroinstallation	der Nutzung entsprechend
sanitäre Installation	Personal WC Gäste-WC-Anlagen Duschen
Heizung	Zentralheizung
Warmwasser	über Heizung
besondere Einrichtungen/Einbauten	zwei Gaskamine, Tresen, das komplette Inventar (Zubehör) und alle Einbauten

10.4 ATP 2 Nebengebäude/Außenanlagen

- befestigte Stellplätze
- Schwimmbecken ca. 9 x 4 m massiv mit innenliegender Treppe und elektrisch aufrollbarer Abdeckung (nicht betriebsfähig)
- verschiedene Wellnessanlagen, Außendusche, Grottdampfbad, Tauchbecken, Whirlpool mit Anbindung an Poolterrasse (nicht betriebsfähig)
- Saunaanlage im Außenbereich
Bio-Sauna, Erdsauna, Finnische Sauna, Kräuter Sauna, Kristall Sauna, Infrarot Sauna, Dampfsauna, Aufgussauna, Massageraum, Ruheraum
Die Gebäude sind überwiegend in Holzbauweise errichtet

Hinweis:

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 stehen. 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. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht alle Räumlichkeiten zugänglich waren. Die Aufstellung erhebt keine Anspruch auf Vollständigkeit

11 Restnutzungsdauer

11.1 ATP 1 Wohneigentum

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr	1984
theoretisches Alter gemäß angesetzter RND in Jahren	40
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	40

11.2 Teileigentum ATP 2 inklusive Nr. 4, 5, 6

Saunabetrieb mit Gaststätte

Es handelt sich um eine gewerblich genutzte Saunaanlage, die derzeit nicht betrieben wird, obwohl es einen aktuellen Pachtvertrag gibt.

Die Nutzungsdauer der gewerblichen Einheit richtet sich in der Hauptsache nach den wirtschaftlichen Möglichkeiten. Der Anbietermarkt von Saunaanlagen im Bereich Düsseldorf/ Köln wird von großen Anbietern dominiert. Es wird z.T. gehobene Küche, in Verbindung mit luxuriösen Saunaanlagen geboten. Dazu gehören z.T. Innenschwimmbäder, professionelle Massage und andere Körperertüchtigung, beheizte Außenbereiche, große Außenanlagen mit eigenen Themenbereichen. Die Anlagen sind darauf ausgerichtet die Saunagäste tageweise zu beherbergen, was sich selbstverständlich im Preis niederschlägt.

Die zu bewertende Anlage ist von dieser Seite her nicht mehr zeitgemäß und eher darauf ausgerichtet, die Gäste stundenweise zu beherbergen. Ein Geschäftsmodell, das eher als Auslaufmodell anzusehen ist. Hier ist weiter zu berücksichtigen, dass die Wirtschaftlichkeit mit abnehmender Größe deutlich nachlässt und die hier zu bewertende Anlage energetisch nicht auf einem neuen Stand ist. Dies hat wohl schon im Jahr 2022 zu einer Schließung (Veröffentlichung in der Presse) der Anlage wegen zu hoher Energiekosten geführt.

Es würden zumindest mittelfristig, Kollektoren, Photovoltaik oder ähnliches notwendig um die Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Wer gewerblich eine so große Menge an Energie benötigt, kommt an einer energetischen Investition nicht vorbei. Ob sich für die Anlage, aufgrund ihrer überschaubaren Größe, eine solche Investition lohnt, muss zumindest mittelfristig bezweifelt werden.

Aufgrund obiger Ausführungen, wird die wirtschaftlich Restnutzungsdauer des Saunabetriebes insgesamt mit

10 Jahren

veranschlagt. Alle weiteren Berechnungen richten sich an der verkürzten Restnutzungsdauer aus.

12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

12.1 Wertminderung wegen Bauschäden

12.1.1 Erläuterungen

“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 ausgesetzt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallen 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”.

Bauschäden ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

12.1.2 Gemeinschaftseigentum

Auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden folgende Bauschäden festgestellt:

- Dacheindeckung säubern
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert der oben genannten Schäden ist in der laufenden Instandhaltung ausreichend gewürdigt.

Es wurden keine Instandhaltungsrücklagen gebildet.

12.1.3 ATP 1 Wohnung

Es wurden keine wertrelevanten Schäden festgestellt.

12.1.4 ATP 2 Teileigentum

- diverse Erneuerungsmaßnahmen im Außenbereich der Anlage
- Pool aufarbeiten
- Wellnessbereich Außenbereich instansetzen
- diverse Installationsarbeiten
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert obiger Arbeiten wird, unter Berücksichtigung der verkürzten Restnutzungsdauer, grob überschlägig mit

15.000,00 €

veranschlagt.

12.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt bestehen folgende Baulasten: Baulast Nr. 6970 Erschließungsbaulast Abwässer zu Flurstück 9 Baulast Nr. 6969 Erschließungsbaulast Abwässer zu Flurstück 10 Es handelt sich um erschließungsbedingte Baulasten, die auch in Abt. II des Grundbuchs vermerkt sind. Auswirkungen auf den Verkehrswert sind hieraus nicht abzuleiten.
-----------	--

Erschließungskosten	<p>Gemäß Aussage der Stadt wird das zu bewertende Grundstück von der öffentlichen Erschließungsanlage "Focher Straße" erschlossen. Es handelt sich um eine endgültig fertig gestellte Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB 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 (soweit noch aktuell) erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.</p>
Bestandsverzeichnis	<p>1. ATP 1 Wohneigentum</p> <p>2/zu1 Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht) an dem in Blatt 4050 eingetragenen Teileigentum - Abt. II Nr. 2 -</p> <p>- siehe hier Eintragung Abt. II des Grundbuchs in Blatt 4050 -</p> <p>Das Betretungsrecht tangiert nicht den Verkehrswert, da es lediglich den Zugang zu den Räumen sichert in denen sich die technischen Anlagen befinden</p>
Grundbuch Abt. II	<p>1. ATP 1 Wohneigentum</p> <p>1. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Solingen (siehe hier Baulasten Nr. 6969, 6870)</p> <p>Das Leitungsrecht tangiert nicht den Verkehrswert des Objektes da es der Gesamterschließung dient. Ohne Erschließung keine Bebauung, ohne Bebauung kein Bauland.</p> <p>5. Reallast (Geldrente)</p> <p>Die Berechnung des Wertes der Belastung wird dem Gutachten separat beigefügt.</p> <p>6. Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertrelevant</p>
	<p>2. ATP 2 Teileigentum</p> <p>1. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Solingen (siehe hier Baulasten Nr. 6969, 6870)</p> <p>Das Leitungsrecht tangiert nicht den Verkehrswert des Objektes da es der Gesamterschlie-</p>

	<p>Bung dient. Ohne Erschließung keine Bebauung, ohne Bebauung kein Bauland.</p> <p>2. Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht für den jeweiligen Wohnungseigentümer) des 307,58/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gräfrath, Flur 34, Flurstücke 9, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen ...</p> <p>Das Betretungsrecht tangiert nicht den Verkehrswert, da es lediglich den Zugang zu den Räumen sichert, in denen die technischen Anlagen befinden.</p> <p>7. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Getränkeerzeugnislagerungs- und -vertriebsunterlassungsverpflichtung)</p> <p>Die Dienstbarkeit ist Teil eines Getränkelieferungsvertrages in Zusammenhang mit Gewährung von finanziellen Vorteilen.</p> <p>Der Verkehrswert wird nicht tangiert.</p> <p>8. Reallast (Geldrente)</p> <p>Die Berechnung des Wertes der Belastung wird dem Gutachten separat beigefügt.</p> <p>9. Zwangsversteigerungsvermerk</p>
Überbauung	Es wurden augenscheinlich keine Überbauungen festgestellt.
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
naturschutzrechtliche Auflagen	Das Grundstück liegt im Innenbereich, Auflagen sind nicht zu erwarten.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die amtliche Flurkarte dem Anschein nach nicht die komplette Bebauung erfasst.
Denkmalschutz	nein (gemäß Denkmalliste)

Hausschwamm	Es konnte augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt werden.
weitere Lasten	nicht bekannt

12.3 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt wird das Grundstück nicht als Altlastenfläche geführt.

Zur Feststellung von eventuell doch auftretenden Altlasten bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

12.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Die Feststellung von Mängeln und Schäden kann aufgrund der Möglichkeiten bei der Ortsbesichtigung nur grob überschlägig erfolgen, da in der Regel die Gebäude genutzt werden und so großen Teilflächen mit Möbeln, Verkleidungen und sonstigem über- bzw. verdeckt werden. Die Einsicht ist entsprechend begrenzt. Auch sonstige, nicht sichtbare Schäden sind möglich, meist sogar wahrscheinlich, da es vor Ort nicht möglich ist zerstörende Untersuchungen vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die technischen Anlagen insgesamt nicht auf aktuellem Niveau befinden. Die längerfristige Leistungsfähigkeiten der Anlagen kann nicht abschließend eingeschätzt werden. Es könnten somit auch kurzfristig Schäden auftauchen, die den gewerblichen Betrieb stören oder einschränken. Hier ist auch die fehlende Instandhaltungsrücklage zu nennen, die vor allem den Gewerbebetrieb belasten könnte.

Ein Risiko der beschriebenen Art kann nicht innerhalb des normierten Verfahrens gemäß ImmoWertV ausreichend berücksichtigt werden, da die zur Verfügung stehenden Instrumente dies nicht zulassen. Zusätzliche Risiken werden daher regelmäßig durch einen, dem Risiko entsprechenden, Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Da es sich z.T. um eine intensive gewerbliche Nutzung handelt, kann von einem erhöhten Risiko ausgegangen werden. Der Risikoabschlag wird daher mit

10 %,

gemessen am vorläufigen Wert (Ertragswert) eingeschätzt.

13 Berechnung des Bodenwertes

Zitat :

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

Entsprechend der ImmoWert V soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichsverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren 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 des örtlichen Gutachterausschusses weist für das Grundstück folgenden Richtwert (Mischnutzung) aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	320,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 32804
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,1
Geschosse	III
Grundstückstiefe (GFZ)	30 m

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Focher Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	beitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Mischnutzung	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 0,5	Umrechnung
Geschosse	II + ausgeb. DG	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes gesamt:

Bodenrichtwert in €/m ²	320,00
* GFZ-Umrechnungskoeffizient vorhandenes Grundstück	0,820
/ GFZ-Umrechnungskoeffizient Richtwertgrundstück	1,039
= angepasster Richtwert in €/m ²	252,55
* Grundstücksfläche in m ²	1.702
= Bodenwert in €	429.841,00

13.1 ATP 1 Wohneigentum

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes der ATP 1

Bodenwert gesamt in €	429.841,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertende ATP	307,58
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP	132.210,49

13.2 ATP 2 Teileigentum

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes der ATP 2

Bodenwert gesamt in €	429.841,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	692,42
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP	297.630,51

14 Ertragswertverfahren

14.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

14.2 Eingangsgroßen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
./.	nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten
=	marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag
./.	Bodenwertverzinsung
=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
*	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlage
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/-	Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, Anomalien
=	Ertragswert

14.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Im Weiteren wird die aktuelle Nutzung unterstellt.

14.3.1 ATP 1 Wohneigentum

Einstufung gemäß Mietspiegel:

- Miete 5,67 - 6,78 €/m²
- normale Lage
- Aufschläge für Modernisierung und Ausstattung sind möglich
- Abschläge wegen Verflechtung mit dem Gewerbebetrieb

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

6,50 €/m²

eingeschätzt.

14.3.2 ATP 2 Teileigentum Gewerbe

Die Miete (Pacht) ist nur als Gesamtmiete darstellbar, da die gewerbliche Nutzung nur als wirtschaftliche Einheit vorstellbar ist. Die Lösung des Saunabetriebes vom Betrieb der Gaststätte, oder die Lösung von Stellplätzen aus der

Gesamtnutzung, würde dazu führen, das die Nutzung insgesamt nicht mehr möglich ist.

Aus vorgenannten Gründen wird nachfolgend eine Gesamtpacht für den Gewerbebetrieb veranschlagt. In der Pacht sind enthalten:

- Garage, Stellplätze
- Saunabetrieb inklusive aller notwendigen technischen Anlagen, Einbauten, Anbauten, Inventar (Zubehör), Außenanlagen
- Gaststätte einschließlich des Inventars (das komplette Zubehör) um den Betrieb fortzuführen

Es wurde ein Pachtvertrag vom 13.03.2024 vorgelegt. Die Pachtdauer wurde auf sechs Monate festgelegt, der Pachtzins wurde mit 5.000,00 € vereinbart.

Der vorgelegte Vertrag wurde verworfen, da weder die Laufzeit noch die Pachthöhe nachvollziehbar sind. Das Objekt ist trotz des Vertrages bis zum heutigen Tag ungenutzt.

Im Weiteren wird von einer Pacht von

3.500,00 €

ausgegangen.

14.4 ATP 1 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen grob überschlägig ermittelt.

Sie beträgt rund

220 m²

14.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die

Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete) wie auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II BV) angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

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

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual wie auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II BV) angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual wie auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

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

Im weiteren werden die Bewirtschaftungskosten pauschale mit

20 %

angesetzt.

14.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

14.6.1 ATP 1 Wohneigentum

Für Wohneigentum wird im Marktbericht ein Zins von 1,95 % (+- 0,9) genannt.

Zinserhöhend wirken:

- störende Gewerbenutzung
- wesentlich größere Wohnung

Die Einbindung der Wohnung in das Gewerbeobjekt dürfte bei einer Verwertung ein wesentlicher Störfaktor sein.

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3,5 %

angesetzt.

14.6.2 ATP 2 Teileigentum

Für Wohn- und Geschäftsimmobilien mit einer gewerblichen Nutzung von über 20 %, wurde für 2023 ein Zins von 4,7 % ausgewiesen.

Zinserhöhend wirken:

- z.T. nicht zeitgemäße Technik (z.B. zu hohe Energiekosten)
- in die Jahre gekommene Einbauten
- bei längerfristiger Nutzung sind erhebliche Investitionen notwendig
- derzeit nur eine kurzfristige Nutzungsdauer möglich

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

8,0 %

angesetzt.

14.7 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus

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

14.7.1 ATP 1 Wohneigentum

Berechnung:
$$V = \frac{1,035^{40} - 1}{1,035^{40} * (1,035 - 1)}$$

$$V = 21,36 \quad \text{gerundet}$$

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

14.7.2 ATP 2 Teileigentum

Berechnung:
$$V = \frac{1,08^{10} - 1}{1,08^{10} * (1,08 - 1)}$$

$$V = 6,71$$

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

14.8 Berechnung des Ertragswertes

14.8.1 ATP 1 Wohneigentum

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	6,50
02	* Wohnfläche gesamt in m ²	220,00
03	= monatliche Miete in €	1.430,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	17.160,00
06	- 20 % Bewirtschaftungskosten in €	3.432,00
07	= jährlicher Reinertrag in €	13.728,00
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	4.627,37
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	9.100,63
10	Restnutzungsdauer in Jahren	40
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	21,36
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	194.389,52
14	+ Bodenwert in €	132.210,49
15	= vorläufiger Ertragswert in €	326.600,01
16	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	32.660,00
17	= Ertragswert in €	293.940,01

14.8.2 ATP 2 Teileigentum

03	monatliche Miete in €	3.500,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	42.000,00
06	- 20 % Bewirtschaftungskosten in €	8.400,00
07	= jährlicher Reinertrag in €	33.600,00
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	23.810,44
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	9.789,56
10	Restnutzungsdauer in Jahren	10
11	Liegenschaftszinssatz in %	8,00
12	* Vervielfältiger	6,71
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	65.687,94
14	+ Bodenwert in €	297.630,51
15	= vorläufiger Ertragswert in €	363.318,45
16	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	36.331,85
17	- Wert der Bauschäden in €	15.000,00
18	= Ertragswert in €	311.986,61

15 Verkehrswert 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 Baugesetzbuches vorgegeben ist, wird im Allgemeinen als ein Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände zu erzielen wäre. Es handelt sich insoweit um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im maßgeblichen Verfahren wurden als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze angesetzt. Insofern spiegelt sich im resultierenden Verkehrswert der aktuelle Grundstücksmarkt bzw. Grundstücksteilmarkt wieder.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Einheiten wie folgt eingeschätzt:

1	ATP 1 Wohneigentum	294.000,00 €
2	ATP 2 Teileigentum	312.000,00 €

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

Langenfeld, den 02.07.2024

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: Gebäudeansicht vom Hof



Foto 2: links Eingang Teileigentum Nr. 2, Mitte Eingang Wohneigentum Nr. 1, rechts Garage



Foto 3: Giebel rechts



Foto 4: Giebel links



Foto 5: Gebäude-rückseite



Foto 6: Außen-anlage Teileigentum Nr. 2



Foto 7: Teileigentum Nr. 2 Schwimmbecken, Saunagebäude



Foto 8: Teileigentums Nr. 2 weitere Saunagebäude



Foto 9: Teileigentum Nr. 2 weitere Saunagebäude