



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsgesetzes

für das

mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in
42719 Solingen, Bausmühlenstraße 17



Auftraggeber:
Verfahren / Aktenzeichen:

Amtsgericht Solingen
006 K 030/22

Verkehrswert:

Zum Wertermittlungsstichtag
02.02.2023:

364.413 €.

Hinweis: Diese gekürzte Internetversion des Gutachtens enthält im Unterschied zum Originalgutachten keine persönlichen Daten und keine Anlagen. Sie bietet daher nur einen unvollständigen Überblick. Das vollständige Originalgutachten ist nach telefonischer Terminvereinbarung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einzusehen.

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Objektadresse und Kurzbeschreibung	3
1.2	Grundbuch- und Katasterangaben	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Gerichtlicher Auftrag - Besonderheiten der Zwangsversteigerung	3
1.5	Definition Verkehrswert	4
1.6	Stichtag	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Unterlagen und Informationsbeschaffung	5
2	LAGE	7
2.1	Makrolage	7
2.2	Mikrolage und Verkehrsanbindung	8
3	GRUND UND BODEN SOWIE RECHTLICHER STATUS	9
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2	Grundstücksbeschreibung und Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Erschließung und Abgaben	10
3.4	Entwicklungszustand und Bauplanungsrecht	10
3.5	Bauordnungsrecht	11
3.6	Baulasten oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen	17
3.7	Rechte und Belastungen im Grundbuch	18
3.8	Weiteres Zivilrecht	19
4	GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	19
4.1	Gebäudebeschreibung und Historie	19
4.2	Konstruktive Merkmale	20
4.3	Versorgungsanlagen	21
4.4	Ausbauzustand und Ausstattung	22
4.5	Barrierefreiheit	22
4.6	Energie	23
4.7	Außenanlagen und KFZ-Stellflächen	24
4.8	Schäden und sonstige bauliche Auffälligkeiten	24
5	FLÄCHEN UND WEITERE BAUMASSE	26
5.1	Grundstücksflächen	26
5.2	Wohn-/ Nutzfläche	27
5.3	KFZ-Stellplätze	30
6	NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	30
6.1	Vertragliche Basisdaten	30
6.2	Besonderheiten	31
7	BEURTEILUNG UND ANNAHMEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	31
7.1	Lage	32
7.2	Bausubstanz	32
7.3	Drittverwendbarkeit – Annahme für die Wertermittlung	32
7.4	Gesamtrisiko und Gesamtbeurteilung	33
8	BEWERTUNGSVERFAHREN UND MODELLKONFORMITÄT	33
8.1	Bodenwert	33
8.2	Gesamtobjekt	34

8.3	In concreto anwendbare Verfahren.....	36
8.4	Grundsatz der Modellkonformität.....	37
9	BEBAUTES FLURSTÜCK 415 - BODENWERT	38
9.1	Maßgebliche Grundstücksfläche - Baulandfläche ohne Verkehrsfläche.....	38
9.2	Bodenrichtwert und Merkmalsgegenüberstellung.....	38
9.3	Anpassungen und marktkonformer Bodenwert.....	40
9.4	Berechnung des Bodenwertes - Bauland ohne Verkehrsflächen.....	43
10	BEBAUTES FLURSTÜCK 415 - ERTRAGSWERT	43
10.1	Überblick über die Einflussgrößen des Verfahrens.....	43
10.2	Marktüblicher Rohertrag.....	45
10.3	Bestehen von Overrent oder Underrent.....	50
10.4	Bewirtschaftungskosten.....	50
10.5	Alter sowie Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	51
10.6	Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungsfaktor.....	54
10.7	Ermittlung des Gebäudeertragswertes.....	57
10.8	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes.....	58
10.9	Berücksichtigung weiterer - unterjähriger - Wertverhältnisse.....	59
10.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	60
10.11	Objektspezifisch - Verkehrsflächen Flurstücke.....	60
10.12	Objektspezifisch - Von der Baugenehmigung abweichende Zustände.....	60
10.13	Objektspezifisch - Schäden und sonstiger Investitionsbedarf.....	62
10.14	Objektspezifisch - Underrent Wohnung Haus 15 Dachgeschoss.....	64
10.15	Objektspezifisch - Belastung mit einer Überbaurente.....	66
10.16	Objektspezifisch - Swimmingpool.....	67
10.17	Hier nachrichtlich - Grenzmauermitbenutzungsrecht.....	67
10.18	Hier nachrichtlich - Wegerecht.....	69
10.19	Ableitung des Verkehrswertes.....	73
11	VERKEHRSFLÄCHE FLURSTÜCK 403 - BODENWERT	74
12	VERKEHRSFLÄCHE FLURSTÜCK 252 - BODENWERT	75
13	HERRSCHERVERMERK	75
14	NACHRICHTLICH - WERTE DER RECHTE IN ABT. II FÜR BERECHTIGTE ...	76
15	ERGEBNISSE	78
16	SCHLUSSFORMEL	80
17	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	81
18	LITERATURVERZEICHNIS	82
19	ANLAGENVERZEICHNIS UND ANLAGEN	83

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektadresse und Kurzbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein sich auf drei Flurstücke erstreckendes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 695 m². Hierauf befindet sich im vorderen Grundstücksbereich das Haus Nr. 17, errichtet um 1900. Um 1982 wurde das bestehende Gebäude um das Haus Nr. 15 erweitert. Die beiden Gebäude sind in allen Etagen – mit Ausnahme des Dachgeschosses – für eine übergreifende Nutzung zueinander geöffnet und als Mehrfamilienhaus genutzt. Um 2010 erfolgten weitreichende Modernisierungsmaßnahmen. Das Grundstück ist im nord-westlichen Bereich deutlich unsymmetrisch geschnitten. Hier befindet sich auch ein Überbau vom Bewertungsobjekt zum westlich benachbarten Flurstück 250 / Grundstück Hausnummer 19. Auch im weiteren Grundstückverlauf ist das Grundstück unsymmetrisch. Auf dem Grundstück lasten Grunddienstbarkeiten, unter anderem ein Wegerecht zugunsten des südlich gelegenen Flurstücks 263.

1.2 Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben ergeben sich aus dem Grundbuch: Gemarkung Wald, Blatt 2400, Flur 16,

- Flurstück 252, Verkehrsfläche, Basmühlenstraße, groß 57 m²,
- Flurstück 403, Verkehrsfläche, Basmühlenstraße, groß 06 m²,
- Flurstück 415, Gebäude- und Freifläche, Basmühlenstraße 17, groß 632 m².

1.3 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Solingen, Abteilung Zwangsversteigerung, Aktenzeichen: 006 K 030/22. Das Gutachten ist für das Gericht und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Anderweitige Verwendungen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

1.4 Gerichtlicher Auftrag - Besonderheiten der Zwangsversteigerung

Der Sachverständige wurde gemäß Schreiben des Gerichts vom 04.08.2022 mit der Erstellung eines Gutachtens über den Wert des Versteigerungsobjekts beauftragt. Grundlage ist der Beschluss vom 23.06.2022, durch den angeordnet ist

„die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes,
Grundbuchbezeichnung:
Grundbuch von Wald Blatt 2400,
Ifd. Nr. 27 Flur 16 Flurstück 252, Verkehrsfläche Bausmühlenstraße groß 57 qm
Ifd. Nr. 32 Flur 16 Flurstück 403, Verkehrsfläche Bausmühlenstraße groß 6 qm
Ifd. Nr. 33 Flur 16 Flurstück 415, Gebäude- und Freifläche Bausmühlenstraße
187 groß 632 qm.
Eigentümer: **XXXXXX**“.

Der Sachverständige wird aufgefordert, die Einzelgrundstücke getrennt zu bewerten und dann zusätzlich mitzuteilen, welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Zudem bittet das Gericht um Mitteilung des „Werteinflusses der in Abteilung II unter Nr. 2 und 4 eingetragenen Rechte auf den Wert des Grundbesitzes (Zuzahlungsbetrag gem. §§ 50, 51 ZVG).

Hinweis:

Die um 1982 errichtete Erweiterung hat ausweislich eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster die Hausnr. 15. Diese ist in dem Beschluss nicht erwähnt. Das Haus mit der Nr. 15 ist jedoch gleichsam wie das Haus mit der Nr. 17 mit dem Grund und Boden fest verbunden, somit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und daher mit zu bewerten.

1.5 Definition Verkehrswert

Der nach dem vorliegenden Auftrag zu ermittelnde Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Der Verkehrswert, welcher gleichzusetzen ist mit dem Marktwert, wird demnach 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.

1.6 Stichtag

Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung ist grundsätzlich der Wertermittlungsstichtag im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, so dass für die Bewertung die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dieser entspricht in den meisten Fällen dem Qualitätsstichtag, auf den sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV der für die Wertermittlung maßgebliche rechtliche und tatsächliche Grundstückszustand bezieht. Die Wertermittlung erfolgt mangels anderweitiger Vorgaben an den Sachverständigen auf den Tag der Ortsbesichtigung, also auf den

02.02.2023.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag sind auch vorliegend identisch, sodass keine Besonderheiten bestehen und für die Wertermittlung der zum Wertermittlungsstichtag bestehende rechtliche und tatsächliche Grundstückszustand zugrunde zu legen ist.

1.7 Ortsbesichtigung

Der Schuldner wurde am 10.01.2023 schriftlich und per Einwurf-Einschreiben zur Ortsbesichtigung am 02.02.2023 geladen. Der Ortstermin fand ab 16 Uhr statt. Grundstück und Gebäude konnten an allen frei zugänglichen Stellen ohne weitere Vorkommnisse begangen und besichtigt werden. Anwesend war der Schuldner, die Bewohner der Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoss sowie die Mieterin der als Wohnung genutzten Einheit im Kellergeschoss. Die Besichtigung endete um 18 Uhr.

1.8 Unterlagen und Informationsbeschaffung

Vom Gericht wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt, wobei durch die Aufzählung keine Aussage über deren Bewertungsrelevanz verbunden ist:

- Grundbuchauszug vom 04.08.2022.

Von dem Schuldner wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt, wobei durch die Aufzählung keine Aussage über deren Bewertungsrelevanz getroffen wird. Der Schuldner sagte zu, dem Sachverständigen innerhalb von zwei Wochen Pläne, Mietverträge und weitere Unterlagen einzureichen. Am 26.02.2023 erreichte den Sachverständigen eine E-Mail der Mieterin der Wohnung im Erdgeschoss

/ 1. Obergeschoss mit Fotos von Mietverträgen, und zwar jeweils nur die erste Seite der Mietverträge über

- die als Wohnung genutzte Einheit im Kellergeschoss (Haus 15 /17),
- die Wohnung im Erdgeschoss / 1. Obergeschoss (Haus 15 /17),
- die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses 15.

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen und Informationen eingeholt, wobei durch die Aufzählung keine Aussage über deren Bewertungsrelevanz getroffen wird:

- Auskünfte vom Amtsgericht Solingen, Grundbuchamt, und zwar Bewilligungsunterlagen über Belastungen mit Grunddienstbarkeiten in Abteilung II,
- Grundbuchauszug für das benachbarte Flurstück 250 vom 06.06.2023,
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2022,
- Altlastenauskunft der Stadt Solingen vom 26.08.2022,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Solingen vom 29.08.2022,
- Auszug für das Bewertungsobjekt aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen vom 07.09.2022,
- wie vor für das benachbarte Flurstück 250 vom 12.06.2023,
- Auskunft zu öffentlichen Förderungen und Belegungs- oder Mietpreisbindungen der Stadt Solingen vom 26.08.2022,
- Auskunft über Planungsrecht der Stadt Solingen durch Übersendung eines Auszuges des Bebauungsplans, und zwar vom 21.09.2022, und durch Übersendung des Fluchtlinienplans am 11.07.2023,
- Auskunft über Denkmalschutz der Stadt Solingen vom 29.08.2022,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (bebaute Grundstücke) für Kauffälle Dreifamilienhäuser in 2022 und 2023 vom 24.07.2023,
- Bodenrichtwertkarte 2023,
- Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen,
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen,
- Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins,

- Diverse Informationen aus Einsichtnahme der Bauakten im Bauaktenarchiv der Stadt Solingen am 30.05.2023.

Hinweis zu den Bauakten:

Der Sachverständige hatte am 10.10.2022 Einsichtnahme in die Bauakten beim Bauaktenarchiv der Stadt Solingen beantragt. Hierauf hin erfolgte die Mitteilung, dass es keinerlei Bauakten zum Objekt gäbe. Da dies auf Grund des relativ jungen Baujahres des Hauses Nummer 15 (aus ca. 1982) seltsam erschien, wurde durch den Sachverständigen in der Folgezeit abermals nach dem Vorhandensein der Bauakten angefragt, was wieder verneint wurde. Schließlich hat der Sachverständige noch einmal am 16.05.2023 einen formalen Antrag auf Einsichtnahme gestellt. Nunmehr waren die Bauakten vorhanden und es wurde am 30.05.2023 Einsicht genommen. Wegen der Eigenart der Abläufe und Zweifel dahingehend, dass auch bei Einsichtnahme nicht alle Aktenteile vorlagen, hat der Sachverständige zusätzlich die Bauakten in Kopie bestellt.

2 LAGE

Der Wert des Grundstücks hängt von den Grundstücksmerkmalen ab. Zentrale Bedeutung kommt hier der in § 2 Abs. 3 ImmoWertV erwähnten Lage des Grundstücks zu. Unterschieden wird nachfolgend zwischen Makrolage, auch großräumige Lage, und der Mikrolage, auch kleinräumige Lage, sowie der Verkehrsanbindung.

2.1 Makrolage

Basisdaten der Gemeinde Solingen

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Höhe:	221 m ü. NN.
Fläche:	89,45 km ²
Einwohner:	ca. 160.000
Stadtgliederung:	5 Stadtbezirke.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtbezirk Wald.

Geopolitische Beschreibung

Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den beiden rheinischen Wirtschaftsmetropolen Köln und Düsseldorf. Hierüber hinaus bildet sie gemeinsam mit Remscheid und Wuppertal das sog. bergische Städtedreieck und liegt in einem Netz zwischen den Städten Remscheid, Wuppertal, Haan, Hilden und Langenfeld.

Die Stadt ist bekannt für ihre Klingen- und Schneidwarenindustrie, sie ist international als „Klingenstadt“ bekannt, der Stadtname ist als Markenzeichen für Qualitätsmesser und Scheren geschützt. In den letzten 30 Jahren gab es jedoch einen industriellen Strukturwandel, so dass dieser Wirtschaftssektor stark zurückgegangen ist. Heute steht das produzierende Gewerbe neben einem ausgeprägten Dienstleistungssektor. Vertreten sind nur wenige große, hingegen zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen.

Die kreisfreie Stadt Solingen ist eingebettet in eine weitreichende Grünlandschaft. Diese bietet neben etwa 350 km Wanderwegen Sehenswürdigkeiten wie die Müngstener Brücke, Schloss Burg oder den Balkhauser Kotten. Auf Grund dieser reizvollen und ruhigen Stadtstruktur leben in den äußeren Stadtteilen zahlreiche Familien, die in die nahegelegenen Nachbarstädte pendeln.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich, da sich die Makrolage in dem im weiteren Verlauf des Gutachtens dargestellten Bodenrichtwert widerspiegelt.

2.2 Mikrolage und Verkehrsanbindung

Bei der Mikrolage, also der kleinräumigen Lage sind Gebäudeausrichtung und Umgebung sowie Parksituation und Nahversorgung und in diesem Zusammenhang schließlich auch die Verkehrsanbindung des Objekts zu berücksichtigen.

Gebäudeausrichtung und Umgebung

Das Bewertungsgrundstück verläuft von Norden, wo sich die Gebäude an der Straße befinden, nach Süden. Garten und Balkons sind also nach Süden ausgerichtet. Die Umgebungsbebauung ist vergleichbar. An der östlichen Grundstücksseite befindet sich die Zufahrt. Auf der anderen Straßenseite befindet sich gegenüberliegend die Grundschule Westersburg.

Parksituation und Nahversorgung

Im öffentlichen Verkehrsraum finden sich hinreichend Parkmöglichkeiten. In wenigen Fahrminuten finden sich Einrichtungen der Nahversorgung. Einzelhandel und Dienstleister sind zahlreich vorhanden. Auch weitere Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Das städtische Klinikum ist in etwa 8 Minuten erreichbar, der Ortskern von Wald in 5 Minuten, die Solinger Innenstadt sowie der Ortskern von Ohligs in jeweils etwa 10 Minuten.

Verkehrsanbindung

Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe. Die Stadt ist an ein umfangreiches Autobahnnetz angebunden, und zwar unmittelbar an die A46, die A1 sowie die A3. Die Anschlussstelle A46 ist in etwa 10 Fahrminuten erreichbar. Der Solinger Hauptbahnhof in Ohligs ist in etwa 8 Fahrminuten erreichbar. Er ist Haltepunkt für den Intercity-Express sowie für weiteren Zugverkehr in das gesamte Bundesgebiet sowie in das Ausland. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln / Bonn sind jeweils etwa 30 km entfernt.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich, da sich die Mikrolage in dem im weiteren Verlauf des Gutachtens dargestellten Bodenrichtwert widerspiegelt.

3 GRUND UND BODEN SOWIE RECHTLICHER STATUS

Neben der Lage des Grundstücks fließen die im Weiteren genannten weiteren Grundstücksmerkmale in die Bewertung ein.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung und Bewertung von Grund und Boden sind die Art und das Maß der jeweils zulässigen baulichen Nutzung nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts. Auf diese wird bei Ermittlung des Bodenwertes vertieft eingegangen.

3.2 Grundstücksbeschreibung und Bodenbeschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist etwa 40 m tief und an der breitesten Stelle etwa 20 m breit. Es weist eine leichte Hanglage auf, die die Nutzung aber nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. erschwert. Das Gutachten berücksichtigt eine lageübliche

Baugrund- und Grundwassersituation insoweit, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Für darüberhinausgehende vertiefende Nachforschungen besteht kein Anlass. Wertbeeinflussende Emissionen aus der Nachbarschaft oder sonstige Umwelteinflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.3 Erschließung und Abgaben

Das Grundstück ist von der Baumühlenstraße aus erschlossen. Im Einzelnen verfügt das Grundstück über folgende Anschlüsse: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon.

Erschließung und Erschließungsbeiträge

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend. Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung sind alle Kosten für derzeit vorhandene Erschließungsanlagen bezahlt. Beitragsforderungen bestehen nicht. Zudem erfolgt der ergänzende Hinweis, dass es sich bei den Flurstücken 252 und 403 um Straßenlandparzellen handelt, für die kein Beitrag erhoben werden kann. Im Rahmen der Wertermittlung wird insgesamt von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

Kanalanschluss und Kanalanschlussbeiträge

Auch ist das Grundstück ausweislich der Bauakten seit Anfang der 1970er Jahre an den öffentlichen Kanal angeschlossen, Kanalanschlussbeiträge fallen ebenfalls nicht mehr an.

3.4 Entwicklungszustand und Bauplanungsrecht

Die Grundstücksqualität und somit auch sein Wert hängen vom Entwicklungszustand ab. Die unterschiedlichen Entwicklungsstufen sind in § 3 ImmoWertV aufgeführt. Vorliegend handelt es sich auf Grund des nachfolgend dargestellten Baurechts um baureifes Land.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes W 303, rechtskräftig seit 08.07.1977 (Bau NVO 1968). Die Maßgaben lauten insbesondere

- WA Allgemeines Wohngebiet,
- GRZ 0,4,
- GFZ zwingend 0,8,
- II Vollgeschosse.

Aus den textlichen und planerischen Festsetzungen ergeben sich weitere Beschränkungen.

Das um 1982 errichtete Gebäude weicht hiervon ab, insbesondere wurde die Baugrenze im nördlichen Bereich zur Straße hin nicht eingehalten. Diesbezüglich erging ein Befreiungsbescheid. Insgesamt liegt für das Objekt samt Garage eine Baugenehmigung aus 1981 vor.

Zu beachten sind neben dem Entwicklungszustand zudem gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010 abweichende Grundstücksnutzungen, etwa zu öffentlichen Zwecken. Die Flurstücke 252 und 403 werden als Verkehrsflächen genutzt. Dies wird bei Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen sein.

3.5 Bauordnungsrecht

Der Sachverständige hat die Bauakten gesichtet. Für das Haus 17 liegt eine Baugenehmigung aus etwa 1900 vor. Das Haus 17 wurde um 1982 nach entsprechender Genehmigung errichtet. Hierbei wurden auch Durchbrüche zwecks Verbindung zwischen den Hausnummern 15 und 17 vorgesehen. Insgesamt gibt es aber folgende Abweichungen und Auffälligkeiten.

Gebäude Hausnummern 15 und 17

Die beiden Gebäudeteile weisen Abweichungen bei den genehmigten Ausführungen und Nutzungen auf, uns zwar

A. Kellergeschoss

Dieses wird als Wohnung genutzt, und zwar weitgehend im Haus Nummer 15 und im südlichen Teil des Hauses Nummer 17; seinerzeit bestand eine Nutzungsänderungsgenehmigung für den Teil in Haus Nummer 17 für eine

Schleiferei, der Keller im Haus Nummer 15 ist lediglich für übliche Kellernutzungen genehmigt.

In Kellergeschossen müssen Aufenthaltsräume gemäß § 46 Abs. 1 BauO NW mindestens eine lichte Höhe von 2,20 m haben. Die Höhe liegt in weiten Teilen jedoch darunter. Des Weiteren müssen Fensteröffnungen vorhanden sein gemäß § 46 Abs. 2 BauO NW mindestens im Umfang von 1/8 der Nutzfläche. Die Fensteröffnungen belaufen sich aber nur auf etwa 1/10.

Die Räume sind also nicht als Wohnraum genehmigt und nach heutigen Maßgaben auch nicht genehmigungsfähig. Selbst wenn sie dies wären, so würden Sie auch rein faktisch unter Marktgesichtspunkten auf Grund der beschränkten Belichtung und Deckenhöhe nicht heutigen Wohnanforderungen entsprechen. Zudem fehlt es im Haus an Wasch- und Trockenkeller sowie Einzelkellerräumen. Diese sind also – im Bereich der jetzt vorhandenen Wohnräume - langfristig wiederherzustellen.

Relevanz für die Bewertung:

Die sich im Kellergeschoss befindenden Wohnräume bzw. eine hierfür vereinnahmte Miete können bei der folgenden Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung nachhaltiger Erträge nicht berücksichtigt werden. Allerdings werden Rückbaukosten nicht wertmindernd berücksichtigt, da die Räumlichkeiten im derzeitigen Zustand ohne nennenswerten Aufwand einer üblichen Kellernutzung zugeführt werden können. Das Vorhandensein eines Badezimmers (nur Dusche, keine Badewanne) steht dem nicht entgegen, so dass auch dessen Rückbau nicht erforderlich ist.

Sollte die Nutzung als Wohnung durch die Bauaufsichtsbehörden untersagt werden, so stellt sich die Frage, ob auf den Eigentümer als Vermieter Schadensersatzansprüche im Rahmen des Mietverhältnisses zukommen können. Es bestehen derzeit keinerlei Anhaltspunkte für ein Eingreifen der Bauaufsichtsbehörde. Selbst wenn dies der Fall wäre, so wäre auf Grund des Alters der Bewohnerin (ca. 70 Jahre alt), eher damit zu rechnen, dass die Behörden die Nutzung weiter dulden würden. Dennoch soll hieraus kein Ansatz

einer nachhaltigen Miete, umgekehrt aber auch kein Kostenabzug wegen einer drohenden Nutzungsuntersagung erfolgen.

Insgesamt wird die Nutzung des Kellers als Wohnung weder – über einen Mietansatz – werterhöhend, noch – über einen Abzugsposten – wertmindernd berücksichtigt.

B. Erdgeschoss / Öffnung zwischen Häusern 15 und 17

Die hier liegende Wohnung entspricht weitgehend der Baugenehmigung. Jedoch ist die Öffnung vom Wohnraum Haus 15 zu Haus 17 im Bereich des Essraums tatsächlich breiter als in der Genehmigung. Ob dies genehmigungsfähig ist, muss hier nicht entschieden werden, - jedenfalls müsste wegen der statischen Relevanz des Bereichs nachträglich eine Baugenehmigung beantragt oder aber – auch bei deren Versagung – die Wand verschlossen werden.

Relevanz für die Bewertung:

Etwaige Auswirkungen auf den Verkehrswert werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

C. Erdgeschoss / Entfernung Zwischenwand

Zwischen Essraum und Büroraum in Haus 17 ist eine dünne Zwischenwand genehmigt, hier befindet sich vor Ort jedoch eine freigelegte und weitgehend geöffnete Balkenkonstruktion ohne Ausbau der Fächer bzw. Fläche. Ob dies genehmigungsfähig ist, muss hier nicht entschieden werden. Jedenfalls müsste wegen der statischen Relevanz des Bereichs nachträglich eine Baugenehmigung beantragt oder aber – auch bei deren Versagung – die Wand verschlossen werden.

Relevanz für die Bewertung:

Etwaige Auswirkungen auf den Verkehrswert werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

D. 1. Obergeschoss / Öffnung zwischen Häusern 15 und 17

Der Grundriss in Haus 17 wurde abweichend ausgeführt. Zudem wurden die beiden Gebäude zueinander geöffnet, und zwar zwischen den beiden in der Genehmigungsplanung ausgewiesenen Schlafräumen. Im Erdgeschoss wurde hier eine Öffnung eingezeichnet und somit genehmigt (und später bereiter als genehmigt ausgeführt, siehe oben C.). Ob im 1. OG eine Genehmigung erteilt würde, muss auch hier nicht entschieden werden. Jedenfalls müsste wegen der statischen Relevanz des Bereichs nachträglich eine Baugenehmigung beantragt oder aber – auch bei deren Versagung – die Wand verschlossen werden.

Relevanz für die Bewertung:

Etwaige Auswirkungen auf den Verkehrswert werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

E. Dachgeschoss

Hier findet sich keine sich über beide Gebäudeteile erstreckende Wohnung. Die Gebäudeteile sind – wie genehmigt - verschlossen. Im Haus 15 wurde die dünne und offenbar nicht tragende Zwischenwand zwischen Wohnraum und Schlafräum versetzt.

Relevanz für die Bewertung:

Dies hat jedoch keinerlei Relevanz für die vorliegende Bewertung.

F. Erdgeschossnutzung Haus 17

Ausweislich der Genehmigungsplanung von 1902 war hier im Erdgeschoss ein Laden vorgesehen. Heute befindet sich hier Wohnraum.

Relevanz für die Bewertung:

Dies hat insbesondere wegen dem Alter der ursprünglichen Baugenehmigung im Rahmen einer marktnahen Verkehrswertermittlung keinerlei Relevanz für die

vorliegende Bewertung. Relevanten Marktteilnehmer reagieren hier üblicherweise nicht mit Preisabzügen.

Weitere bauliche Anlagen

G. Garage / Terrasse / Terrassenüberdachung:

Solche finden sich an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar hinter dem Gebäude. Garagen sind in Abstandsflächen zulässig. Zudem ist die Garage hier aus den Genehmigungsplänen ersichtlich und somit genehmigt. Terrassen auf Garagen sind grundsätzlich nicht in Abstandsflächen zulässig. Die Terrasse ist aber in der vorliegenden Genehmigungsplanung enthalten und somit genehmigt.

Die vorhandene Terrassenüberdachung hingegen ist nicht genehmigt, sie ist aus der Genehmigungsplanung nicht ersichtlich. Der Zeitpunkt der Errichtung ist unbekannt. Nach heutiger Rechtslage, nämlich gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 g) BauO NRW in der aktuellen Fassung sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m verkehrsfrei, bedürfen also keiner Baugenehmigung. Die Fläche liegt unter 30 m², die Tiefe beträgt hier jedoch etwa 5,30 m. Es bedarf also grundsätzlich einer Baugenehmigung. Ob die Überdachung genehmigungsfähig ist, muss hier nicht entschieden werden. Jedenfalls müsste nachträglich eine Baugenehmigung beantragt oder aber – auch bei deren Versagung – die Überdachung beseitigt werden.

Relevanz für die Bewertung:

Etwasige Auswirkungen auf den Verkehrswert werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

H. Vorbau Hauseingang Haus 15

Abweichend von der Genehmigungsplanung weist der Hauseingang keine Haustür mit Vordach auf, vielmehr ist das Gebäude hier durch einen umschlossenen Vorbau mit herausgezogenem Satteldach und einer Art Wintergartenverglasung baulich erweitert. Ob dies genehmigungsfähig ist, muss hier nicht entschieden werden. Jedenfalls müsste nachträglich eine

Baugenehmigung beantragt oder aber – auch bei deren Versagung – die Erweiterung beseitigt werden.

Relevanz für die Bewertung:

Etwaige Auswirkungen auf den Verkehrswert werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

I. Gartenhaus:

An der hinteren Grundstücksgrenze des Flurstücks 415 zum benachbarten Flurstück 263 findet sich eine bauliche Anlage, nämlich ein Holzgebäude auf Steinsockel. Dieses steht unabhängig von seiner Genehmigungsbedürftigkeit im Übrigen innerhalb der Abstandsfläche nach § 6 BauO NRW und begründet auch nicht – etwa wie Garagen – einen Ausnahmefall. Die bauliche Anlage ist nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig und somit zu entfernen.

Relevanz für die Bewertung:

Etwaige Auswirkungen auf den Verkehrswert werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

J. Swimmingpool:

Unmittelbar nördlich von dem Holzhaus befindet sich ein Swimmingpool, der in den Boden eingelassen ist. Dieser hat eine Fläche von etwa 18 m² und bei einer unterstellten Tiefe von 2 m ein Fassungsvermögen von 36 m³. Seine Lage in der Abstandsfläche ist unbeachtlich. Swimmingpools mit Fassungsvermögen von unter 100 m³ sind genehmigungsfrei, § 62 Abs. 1 Nr. 10 a) Bau NRW.

Relevanz für die Bewertung:

Es besteht keinerlei Relevanz für die vorliegende Bewertung.

3.6 Baulasten oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Beschränkungen wurden verschiedene Register eingesehen und Auskünfte eingeholt.

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Solingen lastet auf dem Flurstück 415 eine Baulast, und zwar vom 17.02.1981. Für die Duldung des Weiterbestehens einer Schleiferei wurde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die Verpflichtung übernommen, die Wohnräume über der Schleiferei selbst zu nutzen. Bei einem Verkauf des Hauses oder bei Vermietung der Räume an Fremde, so der Text der Baulast, sollte die Schleiferei nicht mehr weiter betrieben werden dürfen. Ein Eigentümerwechsel hat in der Zwischenzeit stattgefunden, die Baulast hat also keine Relevanz mehr und könnte gelöscht werden.

Baulasten können zudem zugunsten des Bewertungsobjekt auf benachbarten Flurstücken eingetragen sein. Hier erfolgt wegen des Überbaus eine Einsichtnahme hinsichtlich des benachbarten Flurstücks 250. Hier bestehen jedoch ebenfalls keine Baulasten.

Altlasten

Laut Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde wird das Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen geführt.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde besteht kein Denkmalschutz. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung Baudenkmäler, nämlich Hausnummern 21, 12, 10, 8 und 6 vorhanden sind, die Umgebungsschutz auslösen.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts haben noch eine hinreichende Restnutzungsdauer, so dass eine Neuerrichtung auf absehbare Zeit nicht Frage steht. Auch anfallende Sanierungsmaßnahmen, bei denen man den Umgebungsschutz der Baudenkmäler eventuell berücksichtigen muss, werden hierdurch nicht wesentlich erschwert. Insgesamt besteht somit keine Bewertungsrelevanz.

Bodenordnung

Das Bewertungsgrundstück ist auch von Maßnahmen der Bodenordnung, insbesondere von einer Umlegung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB nicht betroffen. Auch ist das Bewertungsgrundstück nicht von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts i.S.d. §§ 136 ff. BauGB (insbesondere Sanierungsgebiete) betroffen.

Nach Auskunft des Stadtdienstes Wohnen bestehen schließlich auch keine Belegungs- oder Mietpreisbindungen.

3.7 Rechte und Belastungen im Grundbuch

Der Sachverständige hat das Grundbuch eingesehen. Hier finden sich folgende Eintragungen.

Bestandsverzeichnis

Siehe oben: Katasterangaben.

Zudem findet sich hier ein Herrschervermerk unter der laufenden Nr. 30: Grenzmitbenutzungsrecht an dem Grundstück Wald Flur 16, Flurstück 250, eingetragen im Grundbuch von Wald, Blatt 2401, Abteilung II Nr. 1.

Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Lfd. Nr. 7: Der Schuldner ist als Eigentümer eingetragen.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Grenzmauermitbenutzungsrecht – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Wald, Flur 16, Flurstück 250 (Wald Blatt 2401), unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.06.1963 vor Notar Kaffanke – UR. Nr. 387/63 – hier eingetragen und auf das Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 14.08.1963. Umgeschrieben am 15.12.1970.

Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit – Wegerecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Wald, Flur 16, Flurstück 263 (Wald Blatt 1568), unter Bezugnahme auf die Bewilligung vor Notar Kaffanke vom 2.5.1964 – UR. Nr. 292/64 – und vom 10.10.1964 – UR. Nr. 660/64 – eingetragen am 7.1.1965. Umgeschrieben am 15.12.1970.

Lfd. Nr. 10: Die hiesige Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III

Etwaige Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt. Es wird von einer sachgemäßen Berücksichtigung im Zwangsversteigerungsverfahren ausgegangen.

3.8 Weiteres Zivilrecht

Zubehör i.S.d. § 97 BGB wurde nicht vorgefunden. Auch bestehen keine nachbarrechtlichen Besonderheiten.

4 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Bei bebauten Grundstücken wie dem vorliegenden sind gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 10 ImmoWertV zusätzlich die Merkmale des Gebäudes sowie weiterer baulicher Anlagen, insbesondere auch der Außenanlagen zu berücksichtigen.

Die folgenden Beschreibungen des Gebäudes und der Außenanlagen beruhen auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen sowie auf eventuell vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insofern beschrieben, als dies für die Einflussgrößen der Wertermittlung relevant ist. Insbesondere werden hierbei die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Teilweise können Abweichungen bestehen, die allerdings nicht werterheblich sind. Etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

4.1 Gebäudebeschreibung und Historie

Das westlich gelegene Ursprungsgebäude Haus 17 wurde um 1900 errichtet, - die Genehmigungsplanung stammt von 1902. Es handelt sich um eine typische

Baugestaltung aus dieser Baujahreszeit, mit Stuck, Farbabsetzungen, Giebel, Turm- und weiteren schmückenden Elementen. Um 1982 wurde das bestehende Gebäude um das Haus 15 erweitert.

Das Gebäude ist mit roten Klinkern versehen. Die beiden Gebäude sind in allen Etagen – mit Ausnahme des Dachgeschosses – für eine übergreifende Nutzung zueinander geöffnet. Das Objekt wird als Mehrfamilienhaus genutzt. Das Objekt ist zunächst durch einen zentralen Hauseingang des Hauses 15 zu betreten. Von dort aus führt ein Treppenhaus in die Wohnungen aller Geschosse. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich die bis dato vom Schuldner selbst genutzte Hauptwohnung. Beide Etagen haben einen Zugang zum Treppenhaus. Beide Etagen haben zudem einen Zugang durch das Treppenhaus im Ursprungsgebäude Haus Nr. 17. Die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Nr. 17 ist nur durch das dortige Treppenhaus zu erreichen. Hierfür muss zunächst der Hof gequert und die auf Erdgeschossebene liegende Terrasse betreten werden.

Um 2010 erfolgten weitreichende Sanierungsmaßnahmen in den Nutzungseinheiten. Nahezu alle Bäder wurden saniert. Die Elektroanlagen wurden angepasst.

4.2 Konstruktive Merkmale

Bauweise:	Haus 17: Fassade massiv, Decken aus Holz, Keller Betonkappendecke, Rest unbekannt, baujahrestypisch. Haus 15: massiv.
Fundamente:	Haus 17: unbekannt, baujahrestypisch, Haus 15: Streifefundamente, baujahrestypisch.
Fassade:	Haus 17: Vorderseite Putz, schmückende Elemente, Rückseite teilweise freiliegendes Mauerwerk ohne Putz. Haus 15: Front mit Klinker, Ostseite Kombination Klinker und Putz, große Glaselemente im Treppenhaus, Südseite Putz.
Dach:	Jeweils Satteldach mit Ziegeleindeckung. Eindeckungen intakt, soweit erkennbar.

Fenster:	Kunststoff, Isoglas, 2011.
Innenwände:	Teilweise tragend und massiv, teilweise nicht tragend, nicht massiv.
Decken:	Haus 17: Holz, über Keller jedoch Betonkappendecke, Haus 15: Beton.
Innentreppen:	Haus 17: Treppenhaus Holz, Haus 15: Treppenhaus Beton, Innentreppe in Wohnung EG / 1. OG aus Metall.

4.3 Versorgungsanlagen

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Warmwasserversorgung:	Dezentral in den einzelnen Nutzungseinheiten über Elektro-Durchlauferhitzer.
Heizung:	Gasheizung, Haus 15, Wohnung DG: Einzelkessel, alle übrigen Wohnungen Gaszentralheizung.
Sanitäranlagen:	Überwiegend Sanierung ca. 2011, siehe näher Beschreibungen bei den jeweiligen Nutzungseinheiten zur Ermittlung des marktüblichen Rohertages.
Lüftung:	Keine besondere Lüftungsanlagen.
Elektro:	Überwiegend Sanierung ca. 2011,

siehe näher Beschreibungen bei den jeweiligen Nutzungseinheiten zur Ermittlung des marktüblichen Rohertrages.

4.4 Ausbauzustand und Ausstattung

- Treppenhäuser: Haus 17: Altbau, Fliesen und Holzdielen, Holztreppe und -geländer. Wände Putz und Anstrich.
Haus 15: Typisch für 1980, Plattenbelag, Metallgeländer mit kunststoffbezogenem Handlauf, Wände Putz und Anstrich.
- Außentüren: Haus 17 (nur über Terrasse erreichbar): Metall mit Vergitterung,
Haus 15: Kunststoff, 1982.
- Innerhalb der Wohnungen: Ausführung der Wände, Decken, Böden, Innentüren, Raumaufteilung / Grundriss:
- Es wird verwiesen auf die Beschreibungen bei den jeweiligen Nutzungseinheiten zur Ermittlung des marktüblichen Rohertrages.
- Terrasse: Die Terrasse ist keiner bestimmten Wohnung zugeordnet. Über sie ist der Hauseingang des Hauses 17 zu erreichen. Sie ist überdacht. Sie hat an der Treppe ein Edelstahlgeländer. Sitzfläche und Treppe sind gefliest.

4.5 Barrierefreiheit

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 10 d) ImmoWertV gehören Fragen der Barrierefreiheit zu den wertrelevanten Eigenschaften eines Wertermittlungsobjekts. Die hierfür erforderlichen differenzierten Auswertungen des Marktgeschehens liegen, etwa seitens der Gutachterausschüsse, bislang noch nicht vor. Im Allgemeinen sowie im vorliegenden Gutachten können diese Eigenschaften jedoch bei einzelnen Bewertungsparametern Erwähnung finden und Bedeutung erlangen, etwa bei der marktüblichen Miete, dem Liegenschaftszins oder den Neuherstellungskosten oder aber

als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. In diesem Fall erfolgen jeweils gesonderte Beschreibungen. Vorliegend sind jedoch keine besonderen Umstände zu berücksichtigen, das Objekt weist keine nennenswerte Barrierefreiheit auf, und zwar weder im Eingangs- und Treppenhausbereich, noch bei Eingangstüren, in den Wohnungen, etwa in Bädern oder bei Türbreiten.

4.6 Energie

Energetische Anforderungen an Gebäude sowie an hierfür auszustellende Energieausweise ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Energieausweis

Das GEG sieht eine Verpflichtung zur Erstellung und Vorhaltung von Energieausweisen für Gebäude vor. Bislang ist unklar, inwieweit der Inhalt oder das Fehlen von Energieausweisen eine Bedeutung für die Wertermittlungsergebnisse haben. Zusätzliche Unklarheiten ergeben sich daraus, dass es Verbrauchs- und Bedarfsausweise mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen und Aussagekraft gibt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Energetische Eigenschaften

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 10 d) ImmoWertV gehören die energetischen Eigenschaften zu den wertrelevanten Eigenschaften eines Wertermittlungsobjekts. Die hierfür erforderlichen differenzierten Auswertungen des Marktgeschehens liegen, etwa seitens der Gutachterausschüsse, bislang noch nicht vor. Im Allgemeinen sowie im vorliegenden Gutachten können einzelne energetische Eigenschaften jedoch bei einzelnen Bewertungsparametern Erwähnung finden und Bedeutung erlangen, etwa bei der marktüblichen Miete, dem Liegenschaftszins oder den Neuherstellungskosten oder aber als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. In diesem Fall erfolgen jeweils gesonderte Beschreibungen.

Nachrüstpflichten

Es bestehen teilweise Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude. Insofern besteht auch kein Bestandsschutz, sodass auch bestehende und grundsätzlich funktionierende Bauteile ausgetauscht bzw. nachgerüstet werden müssen. Dies bezieht sich auf über

30 Jahre alte Heizkessel, ungedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen, die sich in nicht-beheizten Räumen befinden sowie ungedämmte Dächer bzw. oberste Geschossdecken.

Die Wohnung in Haus 15 im Dachgeschoss hat einen eigenen Gaskessel, alle übrigen Einheiten werden durch einen sich im Keller befindenden Kessel geheizt. Beide Kessel sind nicht älter als ca. 25 Jahre. Ungedämmte wärmeführende Leitungen in ungeheizten Räumen wurden in den sichtbaren Bereichen nicht vorgefunden.

Das Dachgeschoss ist nach Aussagen des Schuldners gedämmt, und zwar im Rahmen einer umfangreichen Sanierung im Jahr 2011. Das Dach wurde durch den Sachverständigen nicht geöffnet. In Annahme der Richtigkeit der Aussage ist davon auszugehen, dass relevante Marktteilnehmer bei Vorhandensein „irgendeiner“ Dämmung des Dachgeschosses, insbesondere mit Stand 2011, mit keinerlei Preisabzügen reagieren.

4.7 Außenanlagen und KFZ-Stellflächen

Das Grundstück ist durch Mauern und Zäune eingefriedet. Zur Straße hin befindet sich eine Stahltoranlage. Die Außenanlagen erscheinen wegen der Bepflanzung mit Palmen hochwertig, allerdings befinden sich die befestigten Flächen in einem bedürftigen Zustand. Es gibt eine Garage mit einem angeschlossenen, sich unter der Terrasse befindenden Lager- bzw. Werkstattbereich sowie zwei nicht blockierende Stellplätze.

4.8 Schäden und sonstige bauliche Auffälligkeiten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Schäden und sonstige bauliche Auffälligkeiten festgestellt, die grundsätzlich geeignet sind, den Wert der Immobilie zu beeinflussen. Solche Umstände können bei der Wertermittlung auf unterschiedliche Weise Berücksichtigung finden.

Nach der sog. externen Methode wird zunächst der vorläufige Objektwert ermittelt, und zwar unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage und unter Außerachtlassung der Besonderheiten des konkreten Objekts. Sodann werden vor Ableitung des konkreten Verkehrswertes etwaige Schäden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nach der sog. internen Methode werden Schäden bereits bei Berücksichtigung des vorläufigen Objektwertes, also intern berücksichtigt, etwa über den Ansatz einer geringeren Restnutzungsdauer oder – im Ertragswertverfahren – durch den Ansatz geringerer Mieten, höherer Bewirtschaftungskosten oder eines erhöhten Liegenschaftssatzes. Ein solches Vorgehen ist z.B. dann angebracht, wenn es sich um unbehebbar oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand behebbar Auffälligkeiten handelt.

Vorliegend sind die nachfolgend beschriebenen Umstände behebbar, so dass nach der externen Methode zunächst der vorläufige Verkehrswert ermittelt und sodann etwaige Schäden und sonstige Auffälligkeiten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt, und zwar:

Gebäudeaußenseite

- Abplatzungen und losgelöste Platten im Bereich des Hauseingangs,
- Auf der Gebäuderückseite lose und ungeordnete Installation zahlreicher Elektroleitungen,
- Haus 15: Balkonverkleidung weist schadhafte Beschichtung an den Platten auf,
- Garage und Terrasse: Außenwände nicht oder nicht vollständig gestrichen, erforderlich für hinreichenden Wetterschutz,
- In den Anschlussbereichen der nachträglich errichteten Terrassenüberdachung ist die Fassade nicht fachgerecht verputzt und gestrichen,
- die Unterseite der Überdachung im Bereich Haus 17 ist nicht fachgerecht verkleidet,
- im Bereich des Hauses 15 fehlt es an jeglicher Verkleidung, zudem sind die Anschlüsse an die Fassade schadhaft, es dringt – bei Ortsbesichtigung erkennbar - bei Regen Wasser zwischen Fassade und Überdachung Wasser hindurch,
- die Laibungen der Haustür zu Haus 15 sind nicht fachgerecht verputzt.

Gebäude innen - Allgemeinflächen

- Unter Haus 17 befindet sich ein auch als solcher genutzter Kellerbereich. Die Träger der Betonkappendecke sind zu entrostern und zu streichen.

Gebäude innen - Nutzungseinheiten

- Die Wohnung im Haus 17, Dachgeschoss, befindet sich noch im Ausbaurzustand. Restarbeiten sind noch auszuführen

5 FLÄCHEN UND WEITERE BAUMASSE

Die nachfolgenden Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

5.1 Grundstücksflächen

Im Rahmen der Wertermittlung können unterschiedliche Grundstücksflächen zu unterscheiden sein.

Grundstücksfläche im grundbuchrechtlichen Sinn

Grundsätzlich lässt sich anhand der Gesamtfläche des Grundstücks aus dem Bodenpreis / m² der Wert des Gesamtgrundstücks ermitteln. Hierbei wird grundsätzlich (und mangels anderweitiger Maßgaben der Beauftragung, etwa in Bezug auf ein „fiktives“ Bewertungsgrundstück) die Fläche des Grundstücks im grundbuchrechtlichen Sinn zu Grunde gelegt. Die Fläche gemäß Grundbuch beträgt vorliegend

695 m².

Aufteilung – Insbesondere bei übergroßem Grundstück

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Das Grundstück ist jedoch nicht übergroß, seine Tiefe überschreitet insbesondere nicht den Rahmen der 40m-Grenze der Bodenrichtwertdefinition. Zudem ist eine Aufteilung bei gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010 abweichenden Grundstücksnutzungen, etwa zu öffentlichen Zwecken, erforderlich. Die Flurstücke 252 und 403 werden als Verkehrsflächen genutzt. Hier verlaufen Gehweg und teilweise Straße.

Überblick über die verschiedenen Grundstücksflächen

Grundstücksfläche lt. Grundbuch		Fläche m²
Gebäude- und Freifläche	Fl.-St. Nr. 415	632
Verkehrsfläche	Fl.-St. Nr. 252	57
	Fl.-St. Nr. 403	<u>6</u>
Gesamt		695

5.2 Wohn-/ Nutzfläche

Anhand der Wohn-/ Nutzfläche (bei Wohnraum „Wohnfläche“, bei Gewerberaum „Nutzfläche“) wird im Ertragswertverfahren der dort zentrale marktüblich erzielbare Jahresrohertrag errechnet. Der Sachverständige hat die Flächen aus der Genehmigungsplanung der – erst nach dem Ortstermin erfolgten - Bauakte entnommen. Zudem hat er vor Ort und insbesondere unter Berücksichtigung einiger Abweichungen in den Grundrissen vollständig Aufmaß genommen, und zwar nach Maßgaben der Wohnflächenverordnung, auf deren Grundlage auch die nachfolgernd darzustellenden Vergleichsmieten abgeleitet wurden.

Die nachfolgenden Bezeichnungen entsprechen den beim Ortstermin vorgefundenen Nutzungen der Räume. Es handelt sich um Grundrisse aus der Genehmigungsplanung, die in der Zwischenzeit erfolgten Modifizierungen sind „händisch“ durch den Sachverständigen eingezeichnet. Die Grundrisse sind als Anlage zu diesem Gutachten beigelegt.

Wohn-/ Nutzfläche in m² nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)					
	Bez. Raum	Anm.	m ² Raum	m ² Einheit	m ² gesamt
Kellergeschoss		1)	0,00	0,00	
Wohnung über Erd- und Obergeschoss Haus 15 + 17					
EG	Diele		7,35		
	WC		3,12		
	Küche / Essen		32,25		
	Haushaltsraum		8,75		
	Wohnen		34,75		
	Abstellraum		5,30	91,52	
OG	Diele		7,35		
	Abstellraum (bisher WC)	2)	3,12		
	Dusche / Bad / WC (bisher Kind)	2)	8,75		
	Kind 1		13,76		
	Schlafraum (Durchbruch zu 17)		17,22		
	Ankleide		16,65		
	Bad / WC		25,74	92,60	
				184,12	

Wohnung Dachgeschoss Haus 15	Diele		4,30		
	Abstellraum		2,95		
	Bad + WC		3,40		
	Schlafrum	3)	14,80		
	Wohnraum		16,00		
	Kochen		7,10	48,55	
Wohnung Dachgeschoss Haus 17	Flur		2,30		
	Dusche / WC		2,10		
	Wohnen + Schlafen	4)	36,80	41,20	
Gesamtfläche					273,87

Anmerkungen

1)

Die Nutzung des Kellergeschosses zu Wohnzwecken ist nicht zulässig. Siehe 3.5.A. Daher wird diese Fläche nicht berücksichtigt.

2)

Im Obergeschoss ist der Schlafrum ein Durchgangszimmer zu Haus 17. Dort befindet sich das einzige Badezimmer mit Wanne / Dusche. Kinder bzw. Gäste müssten dieses somit queren. Dies ist nicht marktgängig. Daher ist der in der Genehmigungsplanung als solcher bezeichnete Raum „Dusche Bad + WC“, wo sich derzeit ein zweites Kinderzimmer befindet, wieder als solcher herzustellen. Die Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

3)

Tatsächlich sind Wohn- und Schlafräum vereint mit nur einem Zugang, es gibt jedoch einen mit einer vergleichbaren Zwischenwand abgetrennten Ankleidebereich. Die Flächen weichen hierdurch nicht wesentlich ab.

4)

Die Wohnung ist innen vollständig geöffnet, die Raumkonstruktion besteht aus freiem Holzbalkenwerk.

5.3 KFZ-Stellplätze

Im Ertragswertverfahren erhöhen PKW-Außenstellplätze und PKW-Garagenstellplätze den Jahresrohertrag. Im Sachwertverfahren ist der Wert von Garagen nach ihren Neuherstellungskosten oder einem pauschalen Wertansatz zu berücksichtigen. Außenstellplätze sind dort grundsätzlich im Wertansatz der Außenanlagen enthalten.

Kfz-Stellplätze	Anzahl
PKW-Außenstellplätze	2
PKW-Garagenstellplätze, mit Lager-/ Werkstattraum	1
Kfz-Stellplätze insgesamt	3

6 NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Das Objekt dient im Rahmen einer marktnahen Betrachtung somit vornehmlich der Einkünfteerzielung. Im Einzelnen bestehen folgende Mietverhältnisse.

6.1 Vertragliche Basisdaten

Der Schuldner lies dem Sachverständigen nach dem Ortstermin Fotos von Mietverträgen übersenden, und zwar jeweils nur die erste Seite der Mietverträge über

- die als Wohnung genutzte Einheit im Untergeschoss (Haus 15 /17),
- die Wohnung im Erdgeschoss / 1. Obergeschoss (Haus 15 /17),
- die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses 15.

Die Wohnung im Kellergeschoss wird nachfolgend nicht berücksichtigt. Die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses 17 war bei Ortsbesichtigung noch zu sanieren und befand sich daher nicht in einem vermietbaren Zustand.

Nr.	Lage, Zugang Haus 15 bzw. 17	Nutz- ung	Fläche / m ²	Tatsächl. Miete, gesamt €	Tatsächl. Miete, € / m ²	MV Beginn Ende	Anmerkung
0	Keller	-	-	-	-	-	-
1	EG + OG H 15 + 17	Wohn	184,12	Keine Angabe *	-	Unbekannt	* Mieter = Ehefrau des Schuldners, laut Mietvertrag Verrechnung mit familienrechtlichem Unterhalt, Details unbekannt.
2	DG H 15	Wohn	48,55	200 inkl. BetrKosten	-	unbekannt	Sohn des Schuldners
3	DG H 17	Wohn	41,20	leer	leer	-	Leerstand, aber kurzfristig nach Fertigstellung Ausbau vermietbar

6.2 Besonderheiten

Wohnungsbindungen auf Grund öffentlicher Förderungen oder sonstige Besonderheiten bestehen nicht.

7 BEURTEILUNG UND ANNAHMEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Die dargestellten Merkmale und Beschreibungen des Wertermittlungsobjekts hinsichtlich seiner Lage und des technischen Gebäudezustandes bestimmen die dem Objekt innewohnenden Risiken.

7.1 Lage

Das Objekt ist zentral gelegen und gut angebunden. Die Lage an der Straße sowie gegenüber der Grundschule wirken lärmbelästigend. Diese und weitere Kriterien werden durch den im Folgenden dargestellten und angepassten Bodenrichtwert berücksichtigt und abgebildet.

7.2 Bausubstanz

Das Gebäude 17 weist für seine Baujahreszeit um 1900 eine gute Bausubstanz auf. Auffällige Feuchtigkeit, etwa im Kellerbereich, ist nicht erkennbar. Das Gebäude 15 aus etwa 1982 entspricht moderner Bauausführung. Insgesamt sind beide Gebäudeteile nachhaltig nutzbar. Eine Schadensneigung besteht nicht. Es sind jedoch Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, siehe Ausführungen zu Schäden.

7.3 Drittverwendbarkeit – Annahme für die Wertermittlung

Das Objekt erscheint in seiner Aufteilung und der konkreten Nutzung sehr eigenartig. Dies beruht darauf, dass der Eigentümer das über zwei Gebäude reichende Objekt in den beiden unteren Geschossen zu einander geöffnet hat, um eine besondere Eigennutzung zu schaffen. Gerade die Wohnung im EG / OG erscheint somit nicht wie eine typische Mietwohnung, wie sie in Mehrfamilienhäusern üblicherweise vorgefunden werden. Das gleiche gilt für den mit einem Swimmingpool und Palmen angelegten Gartenbereich.

Als übliche Mietwohnung stellt sich nur die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses 15 dar. Sie ist üblich geschnitten und vom Treppenhaus zu erreichen.

Die DG-Wohnung in Haus 17 hingegen ist nur vom Hof über die Terrasse erreichbar und entspricht somit ebenfalls nicht einer klassischen Mietwohnung, - dies wird bei Festlegung der marktüblichen Miete zu berücksichtigen sein. Eine Änderung dieses Umstands wäre nicht ohne weiteres möglich, da das Haus 17 nicht über einen Zugang von der Straße verfügt.

Insgesamt wird das Objekt aber auch mit seinen Besonderheiten, insbesondere auch mit der besonderen Gestaltung im Erd- und Obergeschoss für marktgängig gehalten. Das Ursprungsgebäude 17 hatte einen nachteiligen Grundriss, erst durch den Anbau im Jahr 1982 wurde ein insgesamt marktgängiges Objekt geschaffen, welches die Öffnung der beiden Gebäude zueinander beinhaltet. Trotz der Eigenart des Objekts in den

ersten beiden Etagen hat dieses einen gewissen Charme. Da Ein- und Zweifamilienhäuser kaum auf dem Markt sind, dürfte für das Objekt insofern als Alternative eine hinreichende Nachfrage bestehen. Das Objekt dürfte also - wie bisher - von solchen Kreisen nachgefragt werden, die eine großzügige Eigennutzung anstreben, die durch vermietete Flächen und eine entsprechende Einkünfteerzielung ergänzt werden kann.

Würde man das Objekt hingegen in sechs kleinere Einheiten umbauen (EG, OG, DG, jeweils zwei Gebäudeteile), so ließe sich die Marktgängigkeit nicht erhöhen. Die Grundrisse würde – insbesondere in Haus 17 – nachteilig, etwa mit Durchgangszimmern und übergroßen Bädern. Das Manko des fehlenden Frontzugangs von Haus 17 würde mehr ins Gewicht fallen. Aus diesem Grund wurde schon bei Errichtung des Hauses 15 eine Öffnung der Gebäude zueinander mit guten Gründen vorgesehen.

Somit wird das Objekt insgesamt also mit den gegenwärtigen Nutzungsverhältnissen in den gegenwärtigen Grundrissen für marktgängig gehalten, - allenfalls mit kleinen Ausnahmen bzw. erforderlichen Änderungen, siehe 5.2, Anmerkung 2.

7.4 Gesamtrisiko und Gesamtbeurteilung

Somit handelt es sich um ein Dreifamilienhaus. Inwiefern sich die besondere Gestaltung auf das konkrete Vermarktungsrisiko auswirkt, wird insbesondere bei Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zu diskutieren sein.

8 BEWERTUNGSVERFAHREN UND MODELLKONFORMITÄT

Die erfolgte Darstellung und Analyse der aufbereiteten Informationen und Daten ermöglichen es, das Wertermittlungsobjekt den gesetzlich geregelten Berechnungsverfahren zu unterziehen. Das heranzuziehende Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen, § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

8.1 Bodenwert

Bei der Wertermittlung ist grundsätzlich und so auch im vorliegenden Fall eine getrennte Bewertung von Grundstück und Gebäuden vorzunehmen. Gemäß § 40 Abs.

1 ImmoWertV wird der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt, wobei grundsätzlich die baulichen Anlagen bei Ermittlung des Bodenwertes außen vor bleiben. Der Boden wird also auch im Fall einer Bebauung grundsätzlich so bewertet, als wenn er unbebaut wäre, sog. „wäre-wenn-Wert“.

Unmittelbarer Bodenvergleichswert - Der Bodenwert kann zunächst im Rahmen eines unmittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelt werden, § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Hier besteht die Schwierigkeit, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV im Rahmen einer unmittelbaren Vergleichsrechnung vorhandener Vergleichspreise vor dem Hintergrund des gesuchten Marktwertes im Rahmen der anzuwendenden statistischen Berechnung herauszufiltern bzw. zu berücksichtigen. Auch besteht vielfach schon die Schwierigkeit, dass es an der Verfügbarkeit vergleichbarer Grundstücke mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen fehlt.

Mittelbarer Bodenvergleichswert anhand sog. Bodenrichtwerte iSd. § 40 Abs. 2 ImmoWertV - Stehen hingegen vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwerte zur Verfügung, so bestehen die dargestellten Unwägbarkeiten grundsätzlich nicht, da ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei deren Ermittlung bereits außer Betracht geblieben sind. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten setzt voraus, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks zwar nicht vollständig, aber hinreichend mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. Verbleibende Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind dann durch Anpassungen zu berücksichtigen.

8.2 Gesamtobjekt

Auch für bebaute Grundstücke bzw. die sich auf den Bewertungsgrundstücken befindenden Gebäude sieht das Gesetz das Vergleichswertverfahren vor. Dies erfordert gemäß §§ 24, 25 ImmoWertV jedoch auch hier eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen.

Unmittelbarer Vergleichswert - Mit Blick auf das Vergleichswertverfahren ist auch hier nach § 24 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV zunächst an einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich zu denken. Dies setzt das Vorliegen von Vergleichspreisen voraus, die zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag für Grundstücke vereinbart worden sind und mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmende

Zustandsmerkmale aufweisen. Auch hier besteht die Schwierigkeit, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse des einzelnen Objekts bereits jeden unmittelbaren Preisvergleich vereiteln. Da bebauten Grundstücke jedoch Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft in der Regel erheblich unterscheiden, kann ein unmittelbarer Preisvergleich allenfalls in Ausnahmefällen bei zustandsgleichen bebauten Vergleichsgrundstücken erfolgen, etwa bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen, die sich auch hinsichtlich der Innenausstattung weitestgehend entsprechen.

Mittelbarer Vergleichswert – Hier bilden Vergleichsfaktoren nach § 24 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 iVm. § 26 Abs. 1 und § 20 ImmoWertV die Bewertungsbasis.

Immobilienrichtwerte - Insbesondere bei im Sachwertverfahren zu bewertenden Objekten sowie bei Wohnungseigentum können dies zunächst sog. Immobilienrichtwerte als Gebädefaktoren sein. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“, und zwar jeweils mit Bodenwertanteil, pro Maßeinheit (Wohn-/Nutzfläche) in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen (Gebäudeart). Der Immobilienrichtwert gilt hier für eine modellhafte Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Die Ableitung erfolgt aus Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren für lagetypische, definierte Gebäude und Wohnungen, wobei der normierte Mittelwert sachverständig über Quervergleiche zum Immobilienrichtwert führt. Bei der Anwendung werden Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sowie der abweichende Wertermittlungsstichtag vom Normobjekt anhand von Umrechnungskoeffizienten mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Daher spricht man von indirektem bzw. mittelbarem Preisvergleich. Durch eine solche Umrechnung anhand der vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Indizes und Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Merkmale des konkreten Wertermittlungsobjekts hinreichend berücksichtigen. Die Zurverfügungstellung von statistisch verlässlichen Anpassungsfaktoren erfolgt in Deutschland aber noch nicht flächendeckend. Somit ist im Einzelfall je nach Standort des konkreten Wertermittlungsobjekts und der für die jeweilige Gemeinde zur Verfügung stehenden Koeffizienten zu entscheiden, ob das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung oder aber zumindest zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden kann.

Rohertragsfaktoren - Bei Objekten, die üblicherweise im Ertragswertverfahren bewertet werden, können für einen mittelbaren Preisvergleich sog. Ertragsfaktoren herangezogen werden. Verwendet werden sog. Rohertragsfaktoren. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Die Rohertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotienten von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag. Insgesamt ist zu beachten, dass ein solcher Vergleich also meist nur eine grobe Wertschätzung ermöglicht, da die objektspezifischen Merkmale des Objekts hier nicht berücksichtigt werden.

Sachwertverfahren - Nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV werden vornehmlich solche Objekte bewertet, bei denen üblicherweise nicht eine zu erzielende Rendite, sondern die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht. Im Mittelpunkt der Wertermittlung steht also die Bewertung der Gebäudesubstanz.

Ertragswertverfahren - Das Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff. ImmoWertV kommt hingegen zur Anwendung, wenn wie z.B. bei Mehrfamilienhäusern und sämtlichen Arten von Gewerbeobjekten die mit der Immobilie zu erzielende Rendite im Vordergrund steht. Im Mittelpunkt der Wertermittlung steht hier nicht die Bewertung der Gebäudesubstanz, sondern die Ermittlung der aus der Immobilie fließenden marktüblichen Erträge.

8.3 In concreto anwendbare Verfahren

Bodenwert - Für den Bodenwert stellt der Gutachterausschuss für den Bereich des Bewertungsgrundstücks hinreichend gegliederte und hinsichtlich seiner wesentlichen Einflussfaktoren hinreichend definierte Bodenrichtwerte zur Verfügung. Somit ist auch der Bodenwert des vorliegenden Bewertungsgrundstückes auf Grundlage dieser Bodenrichtwerte im sog. mittelbaren Bodenvergleichswertverfahren zu ermitteln und hierbei unter Berücksichtigung etwaiger Abweichungen und Anpassungen abzuleiten.

Gesamtobjekt - Bezüglich des Gesamtobjekts, also des Gesamtwertes des bebauten Grundstücks, handelt es sich bei dem in Frage stehenden Wertermittlungsobjekt um ein

Mehrfamilienhaus. Hier steht nicht die Eigennutzung durch den Eigentümer, sondern die Renditeerzielung aus der Immobilie im Vordergrund. Somit ist im Weiteren das Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem ist mit Blick auf das dargestellte Vergleichswertverfahren festzustellen, dass Vergleichsfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt werden. Vorliegend kommen, da es sich um ein Renditeobjekt handelt, Rohertragsfaktoren in Betracht. Die dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmenden Faktoren liegen jedoch in unbrauchbaren Spannen von Vergleichsobjekten, wie nicht die vorliegenden und noch darzustellenden Besonderheiten des Bewertungsobjekts aufweisen, so dass eine Heranziehung unterbleibt.

8.4 Grundsatz der Modellkonformität

Sämtliche Bewertungsverfahren erfordern den Rückgriff auf sog. für die Wertermittlung erforderliche Daten, die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und zur Anwendung durch Sachverständige zur Verfügung gestellt werden.

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Gemäß § 12 Abs. 1 ImmoWertV gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, und zwar insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten. Sie werden gemäß § 12 Abs. 2 insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt.

Modellkonformität und Modellvorgaben der ImmoWertV 2021

Bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch den Sachverständigen sind sodann gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Der so definierte Grundsatz der Modellkonformität setzt dabei voraus, dass die Daten nach den Modellmaßgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden.

Übergangsweise Berücksichtigung abweichender Modellvorgaben

Allerdings werden die genannten Daten auch unter Geltung der ImmoWertV 2021 durch die zuständigen Gutachterausschüsse jedenfalls teilweise zunächst noch nach anderen Modellvorgaben abgeleitet, da unter der Geltung der ImmoWertV 2021, also ab dem 01.01.2022 realisierte Kaufpreise frühestens im Jahr 2023 zusammengetragen und zur Datenermittlung verwendet werden können. Liegen für den maßgeblichen Stichtag zunächst nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die also noch nicht nach den Modellmaßgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so stellt § 10 Abs. 2 ImmoWertV klar, dass bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der Verordnung und den dort festgeschriebenen Modellen abzuweichen ist, soweit dies wiederum zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Insofern ist dann also dem Modell des Gutachterausschusses zu folgen, welches dieser bei Ableitung des Bodenrichtwertes, Liegenschaftszinssatzes, Sachwertfaktors oder sonstiger Daten zugrunde gelegt hat.

9 BEBAUTES FLURSTÜCK 415 - BODENWERT

Der Bodenwert wird vorliegend über ein mittelbares Vergleichswertverfahren ermittelt, welches auf der Heranziehung der durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und einer eventuell noch erforderlichen Anpassung an den marktkonformen Bodenwert beruht.

9.1 Maßgebliche Grundstücksfläche - Baulandfläche ohne Verkehrsfläche

Wie unter 5.1 dargestellt, ist grundsätzlich die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch maßgeblich, wenn nicht eine Aufteilung unterschiedlicher Grundstücksteile erfolgt. Vorliegend werden die zwei nicht von der Bebauung betroffenen Flurstücke im Bereich des Gehweges / der Straße durch die Öffentlichkeit als Verkehrsflächen genutzt. Deren Wert wird gesondert ermittelt und ausgewiesen.

9.2 Bodenrichtwert und Merkmalsgegenüberstellung

Laut Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert als zonaler Richtwert mit der Nummer 3430 zum 01.01.2023

425 €.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes kann in den einzelnen Merkmalen vom Bodenrichtwert abweichen und somit für die Einzelbewertung entsprechend anzupassen sein. Zu ermitteln ist also der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

1.	Beschreibung der Zone und Lage des Richtwertgrundstücks	Zone streckt sich zwischen östlicher und südlicher Basmühlenstraße und Ehrenstraße im Osten, Richtwertobjekt ist Ehrenstraße 21
2.	Entwicklungszustand	Baureifes Land
3.	Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
4.	Nutzungsart	Wohnbaufläche
5.	Maß der baulichen Nutzung: GFZ (wertrelevant)	0,8
6.	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse	II
7.	GFZ-Baulandtiefe und GFZ-Berechnungsvorschrift	40 m; BauNVO 86
8.	Besonderheiten: Zuschnitt / Topographie / Himmelsrichtung Garten	Keine Angaben
9.	Stichtag	01.01.2023

Das **Bewertungsgrundstück** hat dementsgegen folgende Eigenschaften:

1.	Lage - Beschreibung innerhalb der Zone und im Vergleich zum Richtwertobjekt	Lage an der südlichen Basmühlenstraße, gegenüber Grundschule. Siehe Anmerkungen.
2.	Entwicklungszustand	Baureifes Land - Keine Anpassung erforderlich.
3.	Beitragszustand	Erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG. - Keine Anpassung erforderlich.
4.	Nutzungsart	Wohnbaufläche - Keine Anpassung erforderlich.

5.	Maß der baulichen Nutzung: GFZ (wertrelevant)	Siehe Anmerkungen.
6.	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse	II – Etwaige Abweichungen wären bereits unter 5. berücksichtigt. - Keine Anpassung erforderlich.
7.	GFZ-Baulandtiefe und GFZ- Berechnungsvorschrift	Siehe unter 5.
8.	Besonderheiten: Zuschnitt / Topographie	Grundstück ist unsymmetrisch geschnitten. Siehe Anmerkungen.
8 a)	Besonderheiten: Wegerecht	Auf dem bebaubaren Flurstück lastet ein Wegerecht. Siehe Anmerkungen.
9.	Stichtag	Der Stichtag weicht von demjenigen des Bodenrichtwerts ab. Etwaige unterjährige Veränderungen des Bodenrichtwertes gehen aber grundsätzlich mit der unterjährigen Veränderung des Gesamtwertes des bebauten Grundstücks einher, so dass eine unterjährige Preisveränderung nach dessen Ermittlung zu berücksichtigen sein wird.

9.3 Anpassungen und marktkonformer Bodenwert

Nachfolgend erfolgt die Anpassung des Wertes des Richtwertgrundstücks an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV.

Bewertungsrelevant sind folgende Anmerkungen

Zu 1) Lageanpassung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist auf Grund der Lage an der südlichen Bausmühlenstraße, insbesondere aber auch wegen der gegenüberliegenden Grundschule deutlich lärmbelasteter als die des Richtwertobjekts auf der Ehrenstraße. Der Sachverständige hält im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens einen deutlichen Abschlag für angemessen von ca. 10 %, also ca. 42 €, somit

383 € / m².

Zu 5) Maß der baulichen Nutzung

Von besonderer Relevanz für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Geschossflächenzahl (GFZ). Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die bebaubare Grundstücksfläche, also Bauland ohne Berücksichtigung der Verkehrsfläche, beträgt 632 m².

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsobjekt erforderlich sein.

Nach den Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts für Grundstückswerte in der Klingenstein Solingen ist grundsätzlich der Bodenwert zu Grunde zu legen ohne Berücksichtigung einer aktuellen Über- oder Unterausnutzung („als wenn unbebaut“), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres. Der Bodenrichtwert ist also auch dann anzusetzen, wenn die im bei der Bewertung bestehenden Bestand realisierte GFZ von derjenigen des Bodenrichtwertes abweicht.

Allerdings kann hier eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsobjekt anhand sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich sein, und zwar dann, wenn die im Bestand realisierte GFZ von derjenigen des Bodenrichtwerts abweicht und letztere im Fall einer Neubebauung auch nicht realisiert werden könnte, und zwar

- wegen des Grundstückszuschnitts oder
- wegen bauplanungsrechtlicher Vorgaben, etwa wegen einer in einem Bebauungsplan zwingend vorgegebenen GFZ oder
- wenn der Bebauungsplan zwar die GFZ des Richtwertgrundstücks grundsätzlich vorsieht, eine Neubebauung auf Grund eines im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster jedoch hinter der GFZ zurückbleiben würde.

Vorliegend

Vorliegend beruht der Bodenrichtwert auf einer Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl, also dem Verhältnis von Geschossflächen zu bebaubarer Grundstücksfläche = GFZ = 0,8. Auch der Bebauungsplan lässt eine (maximale) GFZ zu von 0,8.

Fraglich ist, ob ein Objekt mit einer solchen baulichen Ausnutzung errichtet ist bzw. errichtet werden könnte. Insofern stellt sich die Frage nach der GFZ des Bewertungsobjekts. Dieses hat eine BGF nach modifizierten Maßgaben der BauNVO 1986 von rund 400 m², nämlich:

- kein Ansatz Kellergeschoss, da keine Aufenthaltsqualität
- Voller Ansatz EG und OG
- Ansatz DG zu 75 %, da wegen Schrägen beschränkte Nutzbarkeit.

Bei einer BGF von 400 m² und einer relevanten Baulandfläche von 632 m² ergibt sich eine GFZ von 0,63. Diese bleibt hinter der GFZ von 0,8 zurück, im Rahmen der vorhandenen Baugrenzen könnte ein Neubau jedoch auch mit der – auch nach Bebauungsplan maximal zulässigen – GFZ von 0,8 bebaut werden.

Es bedarf also keinerlei Anpassung. Es verbleibt bei einem bis hierhin angepassten Wert von

383 € / m².

Zu 8) Besonderheiten: Zuschnitt

Das Grundstück ist bereits wegen der Verkehrsflächen im Straßenbereich, sodann aber auch im weiteren Verlauf deutlich asymmetrisch geschnitten. Es verspringt mehrfach an der westlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich, im weiteren Verlauf verengt es sich leicht. Zudem ist es leicht hangig. Im Gegensatz dazu ist das Richtwertgrundstück weitgehend einheitlich rechteckig. Der Sachverständige hält hier im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens einen überschaubaren Abschlag für angemessen von 3 %, sodass ein angepasster Bodenrichtwert verbleibt von 383 € / m² x 0,97 = 371,51 €, rund

372 € / m².

Zu 8.a) Besonderheiten: Wegerecht

Auf dem bebaubaren Flurstück lastet ein Wegerecht zugunsten des südlich gelegenen Nachbarflurstücks 263. Die Wertrelevanz wird außerhalb der Bodenwertermittlung dargestellt.

9.4 Berechnung des Bodenwertes - Bauland ohne Verkehrsflächen

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich auf Grundlage eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes für die Baulandfläche des Flurstücks 415 folgender Bodenwert: $632 \text{ m}^2 \times 372 \text{ € / m}^2 =$

235.104 €.

10 BEBAUTES FLURSTÜCK 415 - ERTRAGSWERT

Nachfolgend werden die einzelnen Schritte der nach dem Ertragswertverfahren vorzunehmenden Verkehrswertberechnung überblicksweise und mit Einzelerläuterungen dargestellt und auf das Wertermittlungsobjekt angewandt.

10.1 Überblick über die Einflussgrößen des Verfahrens

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt und beschrieben. Da bei ihm der Fokus auf der Rendite aus der Immobilie liegt, bilden die marktüblich erzielbaren jährlichen Überschüsse der Erträge über die Kosten, also der sogenannte Reinertrag, die Ausgangsbasis der Bewertung. Von dem so ermittelten Reinertrag wird sodann der Ertragsanteil des Bodens abgezogen, da letzterer als unvergänglich gilt. Somit verbleibt der Gebäudereinertrag.

Dieser wird sodann als jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer zugunsten des Eigentümers des Gebäudes aufgefasst. Dieser jährliche Überschuss, der Gebäudereinertrag, ist gleichsam eine regelmäßige Rente für den Eigentümer, die dieser während der Restnutzungsdauer des Gebäudes bezieht. Ermittelt wird schließlich der Wert dieser Rente zum Bewertungsstichtag, in dem der Gebäudereinertrag anhand des objektspezifischen Liegenschaftszinses, bei dem es sich um einen Marktanpassungsfaktor handelt, auf den Stichtag der Wertermittlung abgezinst wird. Dies erfolgt durch die Multiplikation des Gebäudereinertrages mit einem Kapitalisierungsfaktor im Sinne des § 33 ImmoWertV, auch Ertragsvervielfältiger / Rentenbarwertfaktor (einer nachschüssigen Rente) genannt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie der Höhe des Liegenschaftszinses abhängt.

Sodann ergibt sich durch Hinzurechnung des zuvor ermittelten Bodenwertes zum Gebäudeertragswert der marktangepasste vorläufige Ertragswert als marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert. In seltenen Fällen kann dessen Ermittlung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfordern, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse durch die Verwendung der marktüblich erzielbaren Erträge und des Liegenschaftszinssatzes noch nicht ausreichend berücksichtigt sind.

Nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, z.B. Aufwendungen für Bauschäden oder kapitalisierte Minder- oder Mehrerträge. Schließlich ergibt sich der Verkehrswert.

Beachte: Nach dem Grundsatz der Modellkonformität iSd. § 10 Abs. 1 ImmoWertV sind bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z.B. Bodenrichtwert oder Liegenschaftszinssatz, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Das Ertragswertverfahren stellt sich überblicksweise wie folgt dar:

	Marktüblicher Rohertrag (modellkonform)
-	Bewirtschaftungskosten (modellkonform)
=	Reinertrag (modellkonform)
-	Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens *
=	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
x	Kapitalisierungsfaktor (abhängig von LSZ und RND)
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert *
+/-	Ggf. zusätzlich erforderliche Marktanpassung
=	Vorläufiger Verfahrenswert in Form des vorl. Ertragswertes
+/-	<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **</u>
=	Verkehrswert

* Hier ist bei großen Grundstücken nur der Teil des Bodens zu berücksichtigen, der den Erträgen zuzuordnen ist. Selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen sind als **

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Vorliegend gibt es keine übergroßen Flächen, jedoch gesondert zu bewertende Verkehrsflächen.

10.2 Marktüblicher Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und marktüblicher sowie zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Die Mieten sollen nachhaltig sein, wovon dann auszugehen ist, wenn deren Höhe in einem überschaubaren Zeitraum ohne Ansatz von Spekulationen abzusehen ist. Für das Wertermittlungsobjekt sind die nachfolgend aufgeführten Mieten als marktüblich anzusetzen.

Betrachtungsrahmen

Grundlage der Betrachtung für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses Mieten, die nach Anfragen an die Eigentümer erhoben wurden – und deren nachhaltige Erzielbarkeit überprüft wurde – oder solche nach dem Mietpreisspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen. Letztere bilden also regelmäßig die Untergrenze, - nachhaltige Marktmieten könne aber auch über dem Mietspiegel liegen. Dieser soll auch vorliegend eine erste Orientierung geben.

Wohnung EG / OG – Zugang Haus 15

Die Wohnung erstreckt sich auf die Häuser 15 und 17, die aus unterschiedlichen Baujahren stammen, nämlich ca. 1900 und 1982. Beide Gebäude wurden zudem um 2010 modernisiert. Die Bausubstanz ist jeweils unverändert. Der Sachverständige ordnet die Wohnung ein in Gruppe 8, Baujahr 1986 – 1993. Die Wohnlage ist mittel. Wohnungsgröße ist (deutlich) über 80 m². Insgesamt ergibt sich eine Spanne je m² von 7 € - 7,95 €.

Die Wohnung ist gut ausgestattet. Innentüren und Sanitäranlagen sind aus etwa 2010. Die Böden sind aus Holz oder Steinzeug, teilweise in Hochglanzausführung. Die Decken sind mit aufwendigen Stuckelementen abgehängt, mit Spots versehen, teilweise bemalt bzw. mit Optiktapete versehen. Ein auf den ersten Blick bestehender Eindruck von Luxus relativiert sich jedoch als Geschmacksbesonderheit, - ein Badezimmer beispielsweise von etwa 30 m² in der konkreten Ausführung mit gemauerten Natursteinbereichen, vollständig getrenntem Dusch- und Wannbereich,

Wandeinbauelementen und abgehängter und Stuck-verzierter Decke treffen nicht auf jeden Geschmack. Das gleiche gilt für schwarze Wandfliesen im Essbereich im EG.

Die Raumaufteilung im OG erscheint auf den ersten Blick nachteilig, da sich das Schlafzimmer – von den Kinderzimmern aus gesehen - als Durchgangszimmer zum Sanitärbereich darstellt. Hier geht das Gutachten jedoch von der Beseitigung eines Kinderzimmers und Reinstallation des ursprünglichen Badezimmers aus, so dass die Räume unabhängig sind. Sodann erscheint der Grundriss funktionell und der Schlafbereich mit exklusivem Zugang zu Ankleidezimmer und dem großen Sanitärbereich ansprechend. Nachteilig erscheint jedoch der schmale und nur über Stufen zu überbrückende Durchgang vom Schlafzimmer in den Ankleidebereich.

Insgesamt wird in Anlehnung an den Mietspiegel insbesondere auf Grund der Wohnungsgröße und der wenig neutralen Ausstattung sowie nach einem gebotenen Abgleich mit der derzeitigen Nachfragesituation nach Wohnungen dieser Art, Größe und Ausstattung eine Miete für angemessen gehalten von

7 € / m².

Wohnung DG - Zugang Haus 15

Die Wohnung im DG im Haus 15 erstreckt sich nur auf dieses Gebäude aus 1982. Das Bad wurde nicht vollständig modernisiert. Türen und Wand- sowie Bodenbeläge sind jedoch modern. Insgesamt ist aber auch hier eine Einstufung in die Baujahresklasse 1986 – 1993 vorzunehmen. Die Miete beträgt sodann in mittlerer Lage bei einer Größe bis 50 m² je m² 7,70 € - 8,75 €.

Die Bodenbeläge sind aus Laminat und Fliesen, die Türen erneuert um 2010, die Decken teilweise abgehangen. Die Ausstattung ist funktionell, ansprechend und auch neutral. Der Grundriss ist funktionell und ansprechend. Auch der Zugang über das Treppenhaus ist ansprechend.

Insgesamt wird nach einem dann gebotenen Abgleich mit der derzeitigen Nachfragesituation nach Wohnungen dieser Art, Größe und Ausstattung eine Miete für angemessen gehalten von

8 € / m².

Wohnung DG – Zugang Haus 17

Die Wohnung im DG im Haus 17 erstreckt sich nur auf dieses Gebäude von um 1900. Der Zugang erfolgt über die Gebäuderückseite und über die Terrasse durch ein zwar modernisiertes, aber dennoch augenscheinlich nicht zeitgemäßes Treppenhaus. Die Wohnung wird bei einer Neuvermietung zwar vollständig modernisiert sein, dennoch ist wegen der ausschließlichen Lage in einem konstruktiv alten Objekt eine Einordnung in die Baujahresklasse 1981 – 1985 geboten. Die Miete beträgt sodann in mittlerer Lage bei einer Größe bis 50 m² je m² 6,70 € - 8,20 €.

Nach Abschluss der Modernisierung wird es sich um eine Einraumwohnung handeln. Diese wird mit der freigelegten Balkenkonstruktion ansprechend und funktionell sein. Nachteilig bleibt – wie beschrieben – die Erschließung innerhalb des Grundstücks. Insgesamt wird nach einem dann gebotenen Abgleich mit der derzeitigen Nachfragesituation nach Wohnungen dieser Art, Größe und Ausstattung eine Miete für angemessen gehalten von

7,50 € / m².

Überblick und Gegenüberstellung tatsächlicher und marktüblicher Mieten

Gegenüberstellend zeigt die folgende Tabelle mit entsprechenden Anmerkungen die marktüblichen sowie die tatsächlichen Mieten. Hier bestehen Besonderheiten:

Besonderheiten und Hinweis zu Wohnung im EG / OG

Diese wird von der Ehefrau des Schuldners sowie deren Kindern bewohnt. Laut der dem Sachverständigen übersandten (ausschließlich) Seite 1 des Mietvertrages wird die Miete mit Unterhalt verrechnet. Nähere Angaben sind nicht bekannt. Eine Gegenüberstellung mit der Marktmiete kann nicht erfolgen. Eine Gegenüberstellung mit den Vertragsmieten zur Ermittlung eines etwaigen Underrents, der den Verkehrswert also kapitalisierter Minderertrag mindern könnte, kann mangels hinreichender Informationen also nicht erfolgen.

Besonderheiten und Hinweis zu Wohnung im DG – Zugang Haus 15

Diese wird von dem volljährigen Sohn des Schuldners bewohnt. Laut der dem Sachverständigen (ausschließlich) übersandten Seite 1 des Mietvertrages beträgt die Miete 200 € inklusive Betriebskosten. Bei 48,55 m² Wohnfläche und in 2023 geschätzt angemessenen Betriebskosten von 3 € / m² ergibt sich ein Betriebskostenanteil von 145,65 €, rund 146 € und somit ein Mietanteil von 200 € - 146 € = 54 € monatliche Gesamtmiete = 1,11 € Nettokaltmiete.

An dieser Stelle fragt sich, ob dies „lediglich“ eine geringere Miete ist, die ein Vermieter nur schrittweise nach den mietrechtlichen Vorschriften an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen kann oder ob hingegen gar keine Miete, sondern eine Leihe vorliegt mit der Folge, dass das Nutzungsverhältnis durch den Vermieter kurzfristig beendet und die Räumlichkeiten zu einer Marktmiete neu vermietet werden können. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes, nämlich BGH, Urteil vom 20. September 2017 – VIII ZR 279/16 –, liegt Miete in Abgrenzung zur Leihe auch dann vor, wenn das vereinbarte Entgelt sehr niedrig ist, denn die Miete braucht dem Mietwert der Sache nicht zu entsprechen. Vielmehr stellt auch ein weit unter der Marktmiete liegendes Entgelt für den Gebrauch einer Sache eine Miete dar.

Der Sachverständige hat dies im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abschließend zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der zitierten Grundsätze geht der Sachverständige aus Vorsichtsgründen jedoch von einem Mietverhältnis und somit von der Tatsache aus, dass sich der Vermieter bzw. ein Ersteher nicht kurzfristig aus dem „zu billigen“ Nutzungsverhältnis lösen kann. Daher wird am Ende des Gutachtens als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ein Underrent zu berücksichtigen sein.

Überblick und Gegenüberstellung

Nr.	Lage, Zugang Haus 15 bzw. 17	Nutz- ung	Fläche / m ²	Tatsächl. Miete, gesamt €	Tatsächl. Miete, € / m ²	Markt- miete € / m ²	Marktmiete, gesamt €
0	Keller	-	-	-	-	-	-
1	EG + OG H 15 + 17	Wohn	184,12	Keine Angabe	-	7 €	1.288,84 €
2	DG H 15	Wohn	48,55	54 €, bei 200 inkl. BetrKosten	1,11 *	8 €	388,40 €
3	DG H 17	Wohn	41,20	leer	leer	7,50 €	309,00
	Summe						1.986,24 € / Monat 23.834,88 € / Jahr

* Bei der Annahme von 146 € Betriebskosten und 54 € Kaltmiete, siehe vorherige Erläuterungen.

Unter Hinzurechnung marktüblicher Mieten für Außen-Stellplätze / Garagenstellplätze ergibt sich somit:

Rohrertrag jährlich	
Wohnen	23.834,88 €
2 Außenstellplätze, je 30 € x 2 x 12 Monate	720,00 €
1 Garage, mit Lager-/ Werkstatteil, monatlich 120 € x 12 =	1.440 €
Marktüblicher Rohrertrag, jährlich	25.994,88 €

10.3 Bestehen von Overrent oder Underrent

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen und der marktüblichen erzielbaren Mieterträge zeigt Abweichungen. Sofern solche Abweichungen erheblich sind und eine Berücksichtigung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, wirken sie sich als objektspezifische Besonderheit auf den Verkehrswert aus. Ist die Vertragsmiete erheblich höher als die Marktmiete, so wird der Ertragswert durch einen sog. overrent erhöht, hingegen wirkt bei geringeren Vertragsmieten ein sog. underrent wertmindernd.

Wie bereits dargestellt, ist bei der Wohnung im DG Haus 15 wegen der nur geringen Miete von einem underrent auszugehen. Der Vermieter bzw. Ersteher kann sich hier bei Annahme eines Mietverhältnisses im Sinne des § 535 BGB – im Gegensatz zur Leihe – nicht jederzeit durch Kündigung lösen, sondern ist auf die schrittweise Erhöhung der Miete zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete angewiesen, wobei er insbesondere Kappungsgrenze zu beachten hat. Näheres ergibt sich aus den §§ 558 ff. BGB. Ein Underrent wird nach Ermittlung des vorläufigen Verkehrswertes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

10.4 Bewirtschaftungskosten

Um den Reinertrag zu erhalten, sind vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV abzuziehen. Hierbei sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Findet also beispielsweise eine Umlage der Betriebskosten auf die Mieter statt, so sind diese nicht vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Berücksichtigungsfähig sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Beachte: Nach dem Grundsatz der Modellkonformität iSd. § 10 Abs. 1 ImmoWertV sind bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und so auch für die Bewirtschaftungskosten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Die ImmoWertV sieht hierfür die in deren Anlage 3 aufgeführten Beträge und Prozentsätze vor. Deren Ansatz setzt aber voraus, dass diese auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss zugrunde gelegt wurden. Dies

ist ausweislich der Modellbeschreibungen im Grundstücksmarktbericht erfolgt. Die nachfolgenden Werte sind zudem an den Verbraucherpreisindex 2023 angepasst.

Für das Wertermittlungsobjekt werden dem entsprechend modellkonform folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt:

Kostenart	Nutzung	Bem.-Grundl.	Satz/Betrag €		m ² / € / Anzahl		Gesamt €, bereits angepasst an VPI 2023			
Verwalt.	Wohnen	Anzahl	344 €	x	3	=	1.032 €			
	Gar./Stellpl.	Anzahl	45 €	x	3	=	135 €			
Betriebsk.						=	0,00 €		Umlage auf Mieter unterstellt	
Instandh.	Wohnen	€ / m ²	13,50 €	x	274 m ²	=	3.699 €			
	Gar./Stellpl.	Anzahl	102 €	x	3	=	306 €			
MAW	Wohnen	% / RE	2 %	x	25.995 €	=	520 €			
	Gar./Stellpl.									
Summe						=	5.692 €			
Anteil am Rohertrag					5.692 / 25.995	=				Rd. 22 %

10.5 Alter sowie Gesamt- und Restnutzungsdauer

Begriffsbestimmungen und Definitionen finden sich hier in § 4 ImmoWertV. Auch hier ist der Grundsatz der Modellkonformität iSd. § 10 Abs. 1 ImmoWertV bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten, so dass also jeweils dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Besonderheit des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt umfasst einen Gebäudeteil von um 1900 und einen solchen von 1982. Beide sind zueinander geöffnet und in Teilen übergreifend genutzt. Die Versorgungsanlagen sind einheitlich installiert, - es gibt ein einheitliches Heizungs-, Wasser- und Abwassersystem. Die beiden Gebäudeteile teilen also ihr technisches Schicksal. Zudem wurden beide Teile modernisiert, was zu einer technischen Verjüngung geführt hat, dies auf Grund der unterschiedlichen Ursprungsbaujahre jedoch mit unterschiedlichem Ausmaß. Nachfolgend werden zunächst für beide Baukörper getrennt die Baualtersannahmen ermittelt und sodann – zusammenführend - die Tatsache berücksichtigt, dass es sich um einen technisch einheitlichen Gebäudekomplex handelt.

Baualtersannahmen Haus 15

Alter der baulichen Anlagen

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich Gemäß § 4 ImmoWertV aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Das Gebäude wurde um 1982 errichtet. Es ist also 41 Jahre alt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei Objekten der vorliegenden Art

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Hierbei ist auf die Jahresangaben der Anlage 1 der ImmoWertV zurückzugreifen. Demnach ist von einer Gesamtnutzungsdauer auszugehen von 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten

des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Somit beträgt vorliegend die Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter = 80 – 41 = 39 Jahre.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungen

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Vorliegend haben um 2010 Modernisierungen stattgefunden, und zwar insbesondere

- Erneuerung der Ausstattungen an Wänden und Böden sowie Austausch der Innentüren in den Wohnungen,
- Erneuerung der Bäder (im DG jedoch nicht durchgreifend modernisiert)
- Anpassungen der Versorgungsleitungen in den Nutzungseinheiten
- das Dach wurde ausgebaut und gedämmt.

Die Heizungsanlage wurde nicht erneuert, stammt aber auch nicht aus dem Baujahr und genießt noch Bestandsschutz. Nicht modernisiert wurden die konstruktiven Teile. Insgesamt geht der Sachverständige daher von einer fiktiven Verschiebung des Baujahres aus auf 1990.

Baualtersannahmen **Haus 17**

Alter der baulichen Anlagen und Gesamtnutzungsdauer

Das Alter ergibt sich auch hier aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Das Gebäude wurde um 1900 errichtet. Es ist also 123 Jahre alt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt auch hier 80 Jahre, sodass das Objekt wirtschaftlich vollständig abgeschrieben ist und keine Restnutzungsdauer mehr aufweist.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungen

Auch hier haben mit der Zeit und insbesondere um 2010 Modernisierungen stattgefunden. Das Dach stammt augenscheinlich nicht von 1900, wurde aber auch nicht um 1982, sondern früher saniert. Auch ist die Konstruktion baujahrestypisch, es

finden sich Holzdecken und eine Holzterapie im Treppenhaus. Für die Wohnung im EG / OG gilt das zuvor beschriebene. Die Wohnung im DG wird erst nach dem Wertermittlungsstichtag abschließend modernisiert werden. Insgesamt ist hier von einem fiktiven Baujahr von 1975 auszugehen.

Insgesamt - Resultierende Baualtersannahmen des Gesamtobjekts

Der Gebäudeteil Haus 15 überwiegt flächen- und daher auch ertragstechnisch. Die Ermittlung eines nach Flächen oder Erträgen gewichteten Baujahres würde aber zu Scheingenauigkeiten führen. Vielmehr ist nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Modernisierungen von einem fiktiven mittleren Gesamtbaujahr auszugehen von um 1985. Somit hat das Objekt ein fiktives Alter von $2023 - 1985 = 38$ Jahren und somit eine fiktive Restnutzungsdauer von $80 - 38 = 42$ Jahren, im Rahmen einer marktnahen Betrachtung von rund

40 Jahren.

10.6 Liegenschaftszinssatz und Kapitalisierungsfaktor

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 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 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Funktion und Bedeutung

Der Ansatz eines solch marktkonformen Liegenschaftszinses stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, welches dem Verkehrs- bzw. Marktwert entspricht. Der Liegenschaftszins übernimmt somit die Funktion eines Marktanpassungsfaktors. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Liegenschaftszinssätze werden regelmäßig in Spannen vorgegeben, innerhalb derer der Zins objektspezifisch anzupassen ist. Er bildet also das dem jeweiligen Objekt innewohnende Risiko ab. Hierbei drückt ein niedrigerer Zins ein geringeres Risiko aus, ein höherer Zins ein höheres Risiko. Ein niedrigerer Zins führt zu einem höheren

Vervielfältiger und somit zu einem höheren Verkehrswert, ein höherer Zins zu einem niedrigeren Vervielfältiger und somit zu einem geringeren Verkehrswert.

Der Kapitalisierungsfaktor, auch Rentenbarwertfaktor ist ein Vervielfältiger in Abhängigkeit des Liegenschaftszinses sowie der Restnutzungsdauer bei Annahme einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente, also der laufenden Erträge aus dem Wertermittlungsobjekt, für die der Einfachheit halber von einem jeweils einmalig jährlichen Eingang auszugehen ist. Multipliziert man ihn mit dem Reinertrag, so ergibt sich als Ergebnis der Zeitrentenbarwert der Erträge aus dem Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Zinssatz in concreto – sog. Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen hat – laut Grundstücksmarktbericht 2023 - für Dreifamilienhäuser den durchschnittlichen Liegenschaftszins zum 01.01.2023 ermittelt zu 2,5 %. Dabei wurde auch der besonderen Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2022 Rechnung getragen. Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen im Jahr 2022 zwischen 1886 und 1926; die Wohnflächen betragen zwischen 177 m² und 335 m². Der Zinssatz richtet sich ferner nach dem Rohertrag. Die Zinssätze liegen zwischen 1,8 und 3,2 %.

Allein die eingeflossenen Baujahre zwischen 1886 und 1926 zeigen, dass der Liegenschaftszinssatz hier wenig aussagekräftig ist. Auch die im Grundstücksmarktbericht dargestellte Streuwolke lässt keine verlässliche Ableitung für das konkrete Objekt zu.

Der für eine vergleichende Betrachtung herangezogene Vorjahresbericht 2022 weist einen ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz aus von 2,5 % in einer Spanne von 1,75 % bis 3,5 % aus. Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle lagen dort zwischen 1889 und 1981; die Wohnflächen betragen zwischen 170 m² und 255 m². Dort wurden die Zinssätze nach Roherträgen ausgewiesen, worauf im Bericht 2023 verzichtet wurde. Im Bericht 2022 lag der Liegenschaftszinssatz bei einem Rohertrag von um – wie hier - 25.000 € über 3 %, - denn je höher der Rohertrag, desto höher das der Immobilie innewohnende Risiko.

Ob sich bis zum Stichtag 02.02.2023 die Marktverhältnisse auch gegenüber dem Berichtszeitraum 2023 (eingeflossene Kauffälle 01.01.-31.12.2022) nochmal nachteilig verändert haben, lässt sich nicht genau bestimmen. Trotz des Stichtagsprinzips, wonach ausschließlich die am Stichtag bekannten Verhältnisse zu berücksichtigen sind, können vorliegend die weiteren Entwicklungen, die auch zum Stichtag schon abzusehen waren, aber nicht außer Acht bleiben. Auch schon zu Beginn des Jahres bestandene und bestimmende Faktoren sind der Krieg in der Ukraine, die resultierenden Verknappungen und Preissteigerungen bei Baumaterialien, schließlich die gestiegene Inflationsrate und die gestiegenen Kreditzinsen, insbesondere aber auch die Teuerungen und weitreichenden Unsicherheiten bei Energie und der Frage der energetischen Gebäudeausstattung.

Das Objekt weist augenscheinlich keine guten energetischen Eigenschaften auf. Das Dach ist nicht zeitgemäß, die Fassade nicht gedämmt. Die Heizungsanlage genießt zwar noch Bestandsschutz, ist energetisch aber nicht nachhaltig. Das Objekt wird daher bei der derzeitigen Marktlage bereits auf Vorbehalte stoßen. Vorbehalte ruft es insbesondere auch wegen seiner Eigenart hervor, insbesondere weil es sich aus zwei Baukörpern aus unterschiedlichen Baujahren und somit auch aus unterschiedlichen Architekturstilen zusammensetzt und insgesamt etwas „verbastelt“ erscheint. Auf Grund der zahlreichen Besonderheiten entspricht das Objekt auch nicht den Modellobjekten, die vom Gutachterausschuss zur Ableitung der Liegenschaftszinsen herangezogen wurden. Auf Grund dieser Besonderheiten des Objekts und der sich inzwischen abermals veränderten Marktlage kann die bislang ausgewiesene Spanne in den bis 2023 vorliegenden Grundstücksmarktberichten also auch keine zwingende sein.

Zum Stichtag 02.02.2023 lagen ausweislich der eingeholten Kaufpreisauskunft beim Gutachterausschuss zwei im Januar 2023 abgeschlossene Kaufverträge über Dreifamilienhäuser vor. Die Baujahre lauten 1900 und 1908. Für eines der Objekte wurde vom Gutachterausschuss in Liegenschaftszinssatz von 5,18 % abgeleitet.

Insgesamt geht der Sachverständige daher von gesteigerten Vermarktungsrisiken aus, die sich in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz niederschlagen. Dieser wird hier nach sachverständigem Ermessen bestimmt auf

3,75 %.

Wollte man das Objekt zu einem Mehrfamilienhaus (über drei Wohnungen) umbauen, so hätte der Liegenschaftszinns zum 01.01.2023 unter 3,5 % gelegen, so dass auch unter einer solchen Annahme der hier objektspezifisch erhöhte Zinssatz gerechtfertigt erscheint.

Zur Anwendung des Vervielfältigers

In der Praxis und auch vorliegend wird auf die Vervielfältigertabelle der Anlage 1 der ImmoWertV 2010, also der Vorgängerverordnung der derzeit gültigen ImmoWertV 2021, zurückgegriffen. Dort handelt es sich um die Vervielfältiger für eine jährlich nachschüssig zahlbare Rente. Dem entgegen fließen die bei der Ertragswertermittlung regelmäßig zugrundeliegenden Mieterträge aber monatlich, hier dann aber vorschüssig zu Beginn des Monats und nicht nachschüssig zu deren Ende. Daher wird in der Wertermittlungspraxis und -literatur gleichermaßen einheitlich davon ausgegangen, dass sich diese Abweichungen gegenseitig ausgleichen. Bei monatlich vorschüssig gezahlten Mieten ist also auf die Vervielfältiger der Anlage 1 zurückzugreifen.

Vorliegend beläuft sich der abzulesende Wert bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,75 % auf

RBF = 20,58.

10.7 Ermittlung des Gebäudeertragswertes

Für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes sind zusammenfassend folgende Basisdaten maßgebend:

Sachverhalt	
Jahr der Bewertung	2023
Restnutzungsdauer (RND)	Fiktiv 40 Jahre
Liegenschaftszins (LSZ)	3,75 %
Rentenbarwertfaktor (RBF)	20,58
Bodenwert (BW) Flurstück 415	235.104 €.

Somit ergibt sich folgender Gebäudeertragswert:

Berechnung				€
Jahresrohertrag				25.995,00
Abzgl. Bewirtsch.-Kosten			-	5.692,00
= Reinertrag (RE)			=	20.303,00
	BW		LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	235.104	x	3,75 %	-
				8.816,40
= Gebäudeertragsanteil			=	11.486,60
	GEA		RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	11.486,60	x	20,58	236.394,22
Gebäudeertragswert rd.				236.394

10.8 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Vorläufiger Ertragswert	
Gebäudeertragswert	236.394 €
Bodenwert	235.104 €
Vorläufiger Verkehrswert	471.498 €
Vorläufiger Verkehrswert, rd.	471.000 €

10.9 Berücksichtigung weiterer - unterjähriger - Wertverhältnisse

An dieser Stelle sind allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen, sofern dies noch nicht im Rahmen der bislang berücksichtigten Parameter erfolgt ist. Bei einem unterjährigen Wertermittlungsstichtag gilt es zu berücksichtigen, dass die zur Wertermittlung je nach Verfahrensart verwendeten Daten (z.B. Vergleichsfaktor, Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, marktübliche Mieten, Liegenschaftszins) vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils zum 01.01. des Bewertungsjahres abgeleitet wurden. Bis zum Wertermittlungsstichtag können sich die allgemeinen Marktverhältnisse daher maßgeblich verändert haben, Preise können gesunken oder gestiegen sein.

Nach § 7 Abs. 2 sollen solche Veränderungen vorrangig dadurch Berücksichtigung finden, dass die verwendeten Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Andernfalls ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind vorliegend jedoch bereits bei der dargestellten Ermittlung des vorläufigen Verkehrswertes und den dort verwendeten Daten, nämlich beim Ansatz marktüblicher Mieten und Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes hinreichend berücksichtigt worden. Eine weitere Korrektur ist somit nicht erforderlich.

Vorläufiger Verkehrswert	471.000 €
Gesonderte allgemeine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Verkehrswert	471.000 €

10.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Verkehrswert ist durch spezifische Besonderheiten des Objekts iSd. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu korrigieren. Dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach einer etwaigen Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

10.11 Objektspezifisch - Verkehrsflächen Flurstücke

Die beiden Flurstücke 403 und 252 liegen im öffentlichen Raum für Gehweg und Straße. Nach Maßgaben des Einzelausgebotes nach § 63 ZVG sind diese Flurstücke separat vom hier bewerteten (bebauten) Flurstück 415 zu ermitteln und auszuweisen, siehe unten 11 und 12.

10.12 Objektspezifisch - Von der Baugenehmigung abweichende Zustände

Unter 3.5 wurde dargestellt, dass die baulichen Anlagen teilweise abweichend von der Baugenehmigung ausgeführt bzw. genutzt sind. Zudem wurde herausgearbeitet, dass dies teilweise keinen, teilweise aber sehr wohl einen Einfluss auf die Wertermittlung hat. Die nachfolgenden Beträge berücksichtigen im Rahmen der auch bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erforderlichen Marktanpassung, dass die Nachfrage auf Grund der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen Situation und somit auch der Lage auf den Immobilienmärkten deutlich gedämpft ist und mögliche Erwerber eher vorsichtig auf Unwägbarkeiten reagieren, in Kaufverhandlungen auf Preisnachlässe bestehen und solche auch durchsetzen könnten.

Bezeichnung gem. 3.5	Beschreibung und Begründung	Abzugsposten €
B.	Erdgeschoss: Öffnung zwischen Häusern 15 und 17 größer als genehmigt: Das Risiko besteht im Erfordernis nachträglicher Baugenehmigung oder Verschluss der (vergrößerten) Öffnung. Es ist mit einer Reaktion am Markt zu rechnen, die nicht tatsächlich entstehenden Kosten	

	entsprechen muss. Das aus der Abweichung resultierende Risiko wird pauschal berücksichtigt mit einem Abzugsposten von	- 3.000 €
C.	Erdgeschoss: offene Balkenkonstruktion anstatt Zwischenwand: Das Risiko besteht im Erfordernis nachträglicher Baugenehmigung oder Verschluss der Wand. Begründung im Weiteren wie B., und zwar Abzug von	- 3.000 €
D.	1. Obergeschoss / Öffnung zwischen Häusern 15 und 17, wobei keinerlei Öffnung in Genehmigung enthalten ist: Das Risiko besteht – wie bei B. - im Erfordernis einer nachträglichen Baugenehmigung oder dem Verschluss der Wand; in diesem Fall würde – im Gegensatz zu B. - die übergreifende Nutzung im OG ganz entfallen. Die erhöhten Unwägbarkeiten werden berücksichtigt durch einen Abzugsposten von	- 5.000 €
G.	Garage / Terrasse / Terrassenüberdachung: Die Terrasse ist nach heutigen Maßgaben der BauO NW genehmigungsbedürftig, aber nicht genehmigt: Das Risiko besteht im Erfordernis einer nachträglichen Baugenehmigung oder bei deren Versagung im dem erforderlichen Rückbau. Die Unwägbarkeiten werden berücksichtigt durch einen Abzugsposten von	- 3.000 €
H.	Vorbau Hauseingang Haus 15 anstatt genehmigtes Vordach: Das Risiko besteht auch hier darin, dass nachträglich eine Baugenehmigung beantragt oder aber – bei deren Versagung – die Erweiterung beseitigt werden müsste. Die erhöhten Unwägbarkeiten	

	werden berücksichtigt durch einen Abzugsposten von	- 3.000 €
I.	Gartenhaus in der Abstandsgrenze: Das Risiko besteht mangels Genehmigungsfähigkeit in einer Abrissverfügung. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass Erwerber die Anlage unverändert weiter nutzen. Daher wird – für einen etwaigen Abriss - ein überschaubarer Abzugsposten angesetzt von	- 1.000 €
Insgesamt	wertmindernde Abzugsposten	- 18.000 €

10.13 Objektspezifisch - Schäden und sonstiger Investitionsbedarf

Für folgende Schäden und sonstigen Investitionsbedarf sind Abzugspositionen zu berücksichtigen, und zwar nach Erfahrungssätzen des Sachverständigen. Hierbei ist der Grundsatz „Kosten ungleich Wert“ berücksichtigt, also dass ein Wertminderungsposten, nämlich die Reaktion der relevanten Verkehrskreise, in diesem Zusammenhang häufig hinter den tatsächlich aufzubringenden Kosten für Lohn und Material zurückbleibt. Dies richtet sich beispielsweise danach, ob Schäden disponibel sind oder nicht, ob - und mit welcher Dringlichkeit - sie also tatsächlich beseitigt werden müssen. Die nachfolgenden Beträge berücksichtigen zudem eine erforderliche Marktanpassung, und zwar dass derzeit die Nachfrage auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und somit auch der Lage auf den Immobilienmärkten deutlich gedämpft ist und mögliche Erwerber eher vorsichtig auf Unwägbarkeiten reagieren, in Kaufverhandlungen auf Preisnachlässe bestehen und solche auch durchsetzen könnten.

Gebäudeaußenseite - An der Gebäudeaußenseite finden sich zahlreiche Schäden / bauliche Auffälligkeiten, und zwar	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Abplatzungen und losgelöste Platten im Bereich des Hauseingangs, - Auf der Gebäuderückseite lose und ungeordnete Installation zahlreicher Kabel, - Haus 15: Balkonverkleidung weist schadhafte Beschichtung an den Platten auf, - Garage: Aussenwände nicht oder nicht vollständig gestrichen, erforderlich für hinreichenden Wetterschutz, - In den Anschlussbereichen der nachträglich errichteten Terrassenüberdachung ist die Fassade nicht fachgerecht verputzt und gestrichen, - die Unterseite der Überdachung im Bereich Haus 17 ist nicht fachgerecht verkleidet, - im Bereich des Hauses 15 fehlt es an jeglicher Verkleidung der Terrasse, zudem sind die Anschlüsse an die Fassade schadhaft, es dringt – bei Ortsbesichtigung erkennbar - bei Regen Wasser zwischen Fassade und Überdachung Wasser hindurch, - die Laibung der Haustür zu Haus 15 sind nicht fachgerecht verputzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - 500 € - 500 € - 500 € - 1.000 € - 1.000 € - 2.000 € - 3.000 € - <u>500 €</u> <p style="text-align: right;">- 9.000 €</p>
<p>Gebäude innen - Allgemeinflächen / Keller unter Haus 17</p> <p>Die Träger der Betonkappendecke sind zu entrostern und zu streichen.</p>	<p style="text-align: right;">- 1.000 €</p>
<p>Gebäude innen - Nutzungseinheiten</p> <p>Die Wohnung im Haus 17, Dachgeschoss, befindet sich noch im Ausbauzustand. Restarbeiten sind noch auszuführen, und zwar jedenfalls</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsabschlusstür mit Zarge 	<ul style="list-style-type: none"> - 500 €

- Badezimmer fertigstellen, inkl. Türblatt	- 3.000 €
- Wände fertig spachteln und streichen	- 3.000 €
- Elektroinstallationen fertigstellen	- 500 €
- 1 Dachfenster austauschen	- 2.000 €
- Bodenbelag	<u>- 2.000 €</u>
	- 11.000 €
Wiederherstellung des ursprünglich genehmigten Badezimmers im OG, Haus 15 (derzeit genutzt als „Kind 2“)	
- Fliesenarbeiten	- 7.000 €
- Sanitärarbeiten	<u>- 7.000 €</u>
	- 14.000 €
Insgesamt	- 35.000 €

10.14 Objektspezifisch - Underrent Wohnung Haus 15 Dachgeschoss

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen und der marktüblichen erzielbaren Mieterträge hat für die Wohnung im DG des Hauses 15 eine deutliche Abweichung gezeigt, und zwar siehe oben 10.2 und 10.3. Die tatsächliche monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 54 € (1,11 € / m²), im Vergleich zur Marktmiete von gesamt 388,40 € (8 € / m²).

Sofern solche Abweichungen erheblich sind und eine Berücksichtigung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, wirken sie sich als objektspezifische Besonderheit auf den Verkehrswert aus. Ist die Vertragsmiete – wie hier - erheblich niedriger, kann dies als sog. underrent wertmindernd zu berücksichtigen sein, und zwar in Höhe der Barwerte der jährlichen Mindererträge unter Ausschöpfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten. Mangels anderweitiger Angaben ist davon auszugehen, dass sich Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. BGB zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete richten. Bei einer solchen Erhöhung darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von anderweitigen Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

Der hier bestehende Minderertrag kann jedoch nicht durch eine sofortige Mieterhöhung in voller Höhe ausgeglichen werden. Zudem ist auf Grund der verbilligten Miete insbesondere damit zu rechnen, dass der Mieter bis auf weiteres nicht kündigen wird und sich der Vermieter auf ein für eine Kündigung erforderliches berechtigtes Interesse nicht berufen kann.

Eine erste, sofort vorzunehmende Mieterhöhung im Rahmen der mietrechtlichen Kappungsgrenze von 20 % würde sich belaufen auf $54 \text{ €} \times 1,2 = 64,80 \text{ €}$. Es bestünde für weitere drei Jahre eine Differenz zur Marktmiete von $388,40 \text{ €} - 64,80 \text{ €} = 323,60 \text{ €}$ monatlich, also $3.883,20 \text{ €} / \text{Jahr}$. Der Underrent zum Wertermittlungsstichtag beläuft sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 % und einer Dauer von 3 Jahren, also $V = 2,79$ auf $3.883,20 \text{ €} \times 2,79 =$

- 10.834,13 €.

Sodan wäre nach weiteren drei Jahren eine Mieterhöhung möglich, und zwar $64,80 \text{ €} \times 1,2 = 77,76 \text{ €}$. Es bestünde für weitere drei Jahre eine Differenz zur Marktmiete von $388,40 - 77,76 \text{ €} = 310,64 \text{ €}$ monatlich, also $3.727,70 \text{ €}$ jährlich. Der Underrent zum Wertermittlungsstichtag beläuft sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 und einer Dauer von 3 Jahren, also $V = 2,79$ auf $3.727,70 \text{ €} \times 2,79 =$

- 10.400,23 €.

Sodan wäre nach weiteren drei Jahren eine Mieterhöhung möglich, und zwar $77,76 \text{ €} \times 1,2 = 93,31 \text{ €}$. Es bestünde für weitere drei Jahre eine Differenz zur Marktmiete von $388,40 - 93,31 \text{ €} = 295,10 \text{ €}$ monatlich, also 3.541 € jährlich. Der Underrent zum Wertermittlungsstichtag beläuft sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 und einer Dauer von 3 Jahren, also $V = 2,79$ auf $3.541 \text{ €} \times 2,79 = \text{rund}$

- 9.880 €.

Sodan wäre nach weiteren drei Jahren eine Mieterhöhung möglich, und zwar $93,31 \text{ €} \times 1,2 = 111,97 \text{ €}$. Es bestünde für weitere drei Jahre eine Differenz zur Marktmiete von $388,40 - 111,97 \text{ €} = \text{rund } 276 \text{ €}$ monatlich, also 3.312 € jährlich. Der Underrent zum Wertermittlungsstichtag beläuft sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 und einer Dauer von 3 Jahren, also $V = 2,79$ auf $3.312 \text{ €} \times 2,79 = \text{rund}$

- 9.240 €.

Sodan wäre nach weiteren drei Jahren eine Mieterhöhung möglich, und zwar $111,97 \text{ €} \times 1,2 = 134,36 \text{ €}$. Es bestünde für weitere drei Jahre eine Differenz zur Marktmiete von $388,40 - 134,36 \text{ €} = \text{rund } 254 \text{ €}$ monatlich, also 3.048 € jährlich. Der Underrent zum Wertermittlungsstichtag beläuft sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 und einer Dauer von 3 Jahren, also $V = 2,79$ auf $3.048 \text{ €} \times 2,79 = \text{rund}$

- 8.503 €.

Die bisherigen Berechnungen zeigen, dass sich in den nächsten 15 Jahren ein Underrent von knapp 50.000 € aufbauen wird, wenn der Mieter nicht kündigen wird. Zwar ist es denkbar, dass der Mieter auch über diesen Zeitpunkt hinaus wohnen bleibt. Der Mieter ist ca. 25 Jahre jung und bewohnt die Wohnung bislang ohne Familie. Daher ist im Rahmen einer marktnahen Betrachtung damit zu rechnen, dass der Mieter das Mietverhältnis nicht länger als 10, maximal 15 Jahre fortführen und sich entsprechender Underrent aufbauen bzw. zum Wertermittlungsstichtag ergeben wird, nicht aber hierüber hinaus. Somit ist hier ein Anzugsposten zu berücksichtigen von

- 50.000 €.

10.15 Objektspezifisch - Belastung mit einer Überbaurente

Die sich auf dem Bewertungsgrundstück, und zwar Flurstück 415, an der westlichen Grundstücksgrenze liegende Garage überbaut mit ihrer Südwand - im Bereich des Grundstücksversprungs - das benachbarte Flurstück um etwa 3 m². Es handelt sich um einen Überbau im Sinne des § 912 BGB, das Bewertungsgrundstück ist hier das begünstigte Grundstück. Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig erfolgten Überbauten kann der Belastete Rückbau verlangen. Bei allenfalls einfacher Fahrlässigkeit ist der Überbau zu dulden und den Begünstigten kann eine Rentenlast treffen, §§ 912, 913 BGB. Mangels Kenntnis anderweitiger Umstände ist hier allenfalls von einem einfach, also nicht grob fahrlässig erfolgtem Überbau auszugehen.

Bewertungsmethodik im Allgemeinen

Vorteile, die den Wert erhöhen könnten, sind in diesen Fällen nicht anzuerkennen. Das begünstigte Grundstück ist hingegen durch den Barwert einer zu zahlenden Überbaurente zu mindern. Der Barwert der Rente wird ermittelt für die Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes. Eine angemessene Rente ist an dem Nachteil des belasteten Grundstücks, hier also des Nachbargrundstücks, auszurichten. Der Nachteil ergibt sich aus der entgangenen Bodenwertverzinsung.

Maßgeblich sind aber die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus.

Bewertung im vorliegenden Fall

Die Garage wurde um 1900 errichtet. Unterstellt man - der Einfachheit halber und rein rechnerisch - einen damaligen Bodenwert von 100 € / m², so würde eine jährliche Rente bei (ebenfalls unterstellt LSZ damals wie heute) LSZ = 3,75 und einer Fläche von 3 m² betragen:

$$\text{Angemessene jährliche Rente} = 100 \text{ €} \times 3 \text{ m}^2 = 300 \text{ €} \times 0,0375 = 11,25 \text{ €}.$$

Der Barwert der Rente würde bei einer RND = 40 Jahren (wie bei der bisherigen Wertermittlung), LSZ = 3,75 % und somit einem Vervielfältiger = 20,58 (vereinfacht für nachschüssige Zahlungen, obwohl Überbaurente vorschüssig) betragen:

$$\text{Barwert der Rente} = 11,25 \text{ €} \times 20,58 = 225 \text{ €}.$$

Der Barwert einer Rente ist verschwindend gering. Der Überbau hat daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert, also

+/- 0 €.

10.16 Objektspezifisch - Swimmingpool

Auf dem Grundstück befindet sich ein in den Boden eingelassener Swimming-Pool. Seit der Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach Swimming-Pools deutlich zugenommen. Die Funktionstauglichkeit des Pools kann im Einzelnen nicht beurteilt werden. Nach Aussagen des Schuldners ist dieser aber funktionabel. Jedenfalls ist damit zu rechnen, dass Käufer mit einem Preisaufschlag reagieren werden, der im Rahmen des dem Sachverständigen zustehenden Ermessens zu bemessen ist mit pauschal

+ 3.000 €.

10.17 Hier nachrichtlich - Grenzmauermitbenutzungsrecht

In Abteilung II ist unter laufender Nr. 2 ein Grenzmauermitbenutzungsrecht als Grunddienstbarkeit eingetragen, und zwar lastend auf laufender Nummer 32, 33 des Bestandsverzeichnisses, also Verkehrsfläche Flurstück 403 und bebautes Flurstück 415.

Hier erfolgen Ausführungen zum Flurstück 415. Diese Ausführungen erfolgen an dieser Stelle nur nachrichtlich. Denn das Gericht hat um Mitteilung des Werteinflusses mit Blick auf den Zuzahlungsbetrag nach §§ 50, 51 ZVG gebeten. Somit erfolgt ein gesonderter Ausweis nach Ermittlung der Verkehrswerte der insofern unbelasteten Flurstücke. Die Wertermittlung erfolgt jedoch an dieser Stelle.

Text der Grunddienstbarkeit

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Grenzmauermitbenutzungsrecht – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Wald, Flur 16, Flurstück 250 (Wald Blatt 2401), unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.06.1963 vor Notar Kaffanke – UR. Nr. 387/63 – hier eingetragen und auf das Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 14.08.1963. Umgeschrieben am 15.12.1970.

Erläuterung: Das begünstigte Flurstück ist fortgeschrieben. Es handelt sich um die Grenzmauer zwischen den heutigen Flurstücken 415 (Bewertungsobjekt, Haus Nr. 17) und 250 (benachbart, Haus Nr. 19).

Inhalt der Dienstbarkeit gemäß Bewilligungsurkunde

Die Grenze zwischen den Grundstücken ... *„verläuft in der Grenzmauer derart, dass diese je zur Hälfte auf den benachbarten beiden Grundstücken steht. Die beiden Grundstückseigentümer sind an dieser halbscheidigen Mauer als Miteigentümer je zur Hälfte beteiligt. Die Instandhaltung der Mauer obliegt jedem der Miteigentümer insoweit, als diese auf seinem Grundstück steht. Jedem der Beteiligten steht das Recht zu, die Mauer, auch soweit sie auf dem Grundstück des Grenznachbarn steht, mitzubeneutzen. (...)*“

Erläuterungen zur Ausübung

Erläuterungen erübrigen sich, da der Inhalt aus dem Bewilligungstext selbsterklärend ist. Mangels zeichnerischer Erläuterungen, etwa in Form eines Lageplans als Anhang

zur der Bewilligungsurkunde, ist davon auszugehen, dass sich die Grunddienstbarkeit auf die gesamte Bebauung auf der Grenze erstreckt.

Bewertungsmethodik im Allgemeinen

Da es sich um eine Grunddienstbarkeit handelt, wirkt diese zugunsten jeden bzw. des jeweiligen, also auch zukünftigen Eigentümers des begünstigten Grundstücks. Der Wert der Belastung erfolgt nach Maßgabe der §§ 46, 47 ImmoWertV, und zwar vorliegend insbesondere durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile.

Bewertung im vorliegenden Fall

Die Grunddienstbarkeit ist „spiegelbildlich“ im Grundbuch des benachbarten Grundstücks eingetragen. In den Bestandsverzeichnissen beider Grundbücher findet sich jeweils ein Herrschervermerk. Mangels zeichnerischer Erläuterungen, etwa in Form eines Lageplans als Anhang zur der Bewilligungsurkunde, ist davon auszugehen, dass sich die Grunddienstbarkeit auf die gesamte Bebauung auf der Grenze erstreckt.

Da es sich um eine – in diesen Fällen typische - spiegelbildliche Belastung handelt, hat diese keinen Werteeinfluss. Beide Eigentümer haben ein Mitbenutzungsrecht, beide sind gemeinsam zur Instandhaltung verpflichtet. Die relevanten Marktteilnehmer, Erwerber bzw. Ersteher reagieren hier mit keinerlei Preisabzügen. Der Wert des Zuzahlungsbetrages wird angegeben mit

0 €.

10.18 Hier nachrichtlich - Wegerecht

In Abteilung II ist unter laufender Nr. 4 ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit eingetragen, und zwar lastend auf laufender Nummer 27, 32 und 33 des Bestandsverzeichnisses, also auf allen drei Flurstücken, nämlich Verkehrsfläche Flurstück 252, Verkehrsfläche Flurstück 403 und bebautes Flurstück 415.

Hier erfolgen Ausführungen zum Flurstück 415. Diese Ausführungen erfolgen an dieser Stelle nur nachrichtlich. Denn das Gericht hat um Mitteilung des Werteeinflusses mit Blick auf den Zuzahlungsbetrag nach §§ 50, 51 ZVG gebeten. Somit erfolgt ein gesonderter Ausweis nach Ermittlung der Verkehrswerte der insofern unbelasteten Flurstücke. Die Wertermittlung erfolgt jedoch an dieser Stelle.

Text der Grunddienstbarkeit

Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit – Wegerecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Wald, Flur 16, Flurstück 263 (Wald Blatt 1568), unter Bezugnahme auf die Bewilligung vor Notar Kaffanke vom 2.5.1964 – UR. Nr. 292/64 – und vom 10.10.1964 – UR. Nr. 660/64 – eingetragen am 7.1.1965. Umgeschrieben am 15.12.1970.

Erläuterung: Das Flurstück 263 ist nicht fortgeschrieben. Die Verhältnisse entsprechen also der Eintragung.

Inhalt der Dienstbarkeit gemäß Bewilligungsurkunde

„Zur Herstellung der Verbindung (...) räumt der Verkäufer (...) das Recht ein auf einem 4 (vier) Meter breiten Grundstücksstreifen, der sich an der östlichen Seite des Restteils des Flurstücks 253 entlang erst und gemäß dem erwähnten Lageplan an der mit den Buchstaben c-f-g gekennzeichneten Linie verläuft, zu gehen und zu fahren.

Die Herstellung der Benutzbarkeit dieser Teilfläche als Weg und die Unterhaltung des Weges obliegt den jeweiligen Eigentümern des begünstigten Grundstücks. Die Herstellung und die Unterhaltung dieser Wegefläche erfolgt jeweils im Einvernehmen mit den Eigentümern des mit dem Wegerecht belasteten Grundstücks. (...).“

Erläuterungen zur Ausübung

Das Wegerecht erstreckt sich – über alle Flurstücke - von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze auf gesamt etwa 43 m, über das hier relevante Flurstück 415 über rund 40 m. Es ist 4 m breit und hat auf dem hiesigen Flurstück somit eine Gesamtfläche von 160 m².

Bewertungsmethodik im Allgemeinen

Die zur Sicherung des Wegerechts bestehende Grunddienstbarkeit belastet nicht nur das Eigentum des aktuellen, sondern das Eigentum des jeweiligen Eigentümers des

Bewertungsgrundstücks ohne zeitliche Befristung. Der Wert der Belastung erfolgt nach Maßgabe der §§ 46, 47 ImmoWertV, und zwar vorliegend insbesondere durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile. In der Literatur wird daher an dieser Stelle mit Blick auf die Nachteile von einer grundsätzlich bestehenden „Beschmutzung“ des Grundbuchs gesprochen, und zwar unabhängig von der Frage, ob oder in welchem Umfang das auf dem Bewertungsgrundstück lastende Wegerecht zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung führt.

Die Auswirkung des Wegerechts auf den Verkehrswert eines unbelasteten Grundstücks ist wie folgt zu ermitteln:

	Barwert Wegerechtsrente
+	Barwert Instandhaltungsbeteiligung / sonstiger Begünstigungen
-	Nutzungseinschränkung durch das Wegerecht (%-Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks)
-	Immissionen durch das Wegerecht (%-Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks)
-	„Beschmutzung“ des Grundbuchs <u>(%-Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks)</u>
=	Gesamtauswirkung Wegerecht auf unbelastetes Grundstück

Bewertung im vorliegenden Fall

Vorteile

Eine Rente für die Nutzung ist vorliegend nicht vorgesehen. Mit Blick auf etwaige Begünstigungen ist der Eigentümer des begünstigten Flurstücks 263 – allein – zur Unterhaltung des bereits hergestellten Weges verpflichtet. Der Vorteil des Belasteten besteht hier also in der Befreiung von der Unterhaltungspflicht. Angenommen werden jährliche Unterhaltskosten von 50 €. Da der Weg aller Voraussicht nach dauerhaft die einzige wegemäßige Erschließung des begünstigten Grundstücks darstellt, ist von seiner Dauerhaftigkeit und somit auch von der unbefristeten Befreiung von den Unterhaltungskosten auszugehen. Zu ermitteln ist also der Barwert einer unendlichen

Rente, und zwar bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 % = 26,66.¹ Somit beträgt der Vorteil = 50 € x 26,66 € =

+ 1.333 €.

Nachteile

Es besteht nur eine geringe Nutzungseinschränkung. Denn auf Grund der vorhandenen und auch zukünftig allenfalls erwarteten Bebauung ist damit zu rechnen, dass die Wegefläche nicht bebaut werden wird, sondern auch für das belastete Grundstück als Zuwegung zur Verfügung steht.

Immissionen durch das Wegerecht sind bei derzeitiger und zukünftiger Bebauungslage gering, da das Flurstück 263 kein Bauland ist und auf absehbare Zeit auch nicht mit einer Entwicklung zu rechnen ist. Somit von der Nutzung des Grundstücks als Wiese zu Freizeitwecken auszugehen, mit allenfalls gelegentlicher Nutzung durch den Begünstigten und entsprechend geringen Belastungen.

Von einer überschaubaren Wertminderung allein auf Grund der Eintragung wegen der hiermit verbundenen „Beschmutzung“ des Grundbuches ist wegen der eher angespannten Marktlage mit zurückgegangener Nachfrage auszugehen.

In der *Literatur*² wird bei geringen Beeinträchtigungen ein Abschlag in Höhe von 1 bis 5 % vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks vorgeschlagen. Von solchen geringen Beeinträchtigungen ist in folgenden Fällen auszugehen:

- das Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks,
- das Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil (unter 15 %) des Gesamtgrundstücks ein,
- die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt,
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Bei vertretbaren Beeinträchtigungen hingegen beträgt der Abschlag 6 – 20 %, nämlich bei gewissen Immissionen und Beschränkungen und einer betroffenen Grundstücksfläche von über 15 %.

¹ Vgl. zu diesen Fällen Simon / Gillich, Wertermittlung, S. 364 f, mit Fußnote 1).

² Vgl. Kröll / Hausmann, Rechte und Belastungen, S. 265 ff.

Der Weg hat vorliegend einen Anteil von über 20 %, die Belastung in Nutzbarkeit und durch Immissionen ist aber gering. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist nicht eingeschränkt. Der Sachverständige hält daher einen Abzug (%-Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks) für angemessen von

- 10 %,

und zwar vom unbelasteten Verkehrswert, somit $235.104 \text{ €} \times 10 \% = 23.510,40 \text{ €}$, rund 23.510 €.

Insgesamt

Insgesamt hat die Belastung einen Wert von 23.510 € abzüglich Vorteil 1.333 € = 22.177,40 €, rund

22.000 €.

10.19 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die Wahl des Ertragswertverfahrens wurde der Wertermittlung bereits vorangestellt. Hieraus ist der folgende Verkehrswert abzuleiten. Insgesamt ist das Wertermittlungsobjekt somit zum Bewertungsstichtag mit einem Verkehrswert zu bewerten in Höhe von

Vorläufiger marktangepasster Verkehrswert		462.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Baurechtswidrige Zustände	-	18.000 €
- Schäden / Investitionsbedarf	-	35.000 €
- Underrent Wohnung DG Haus 15	-	50.000 €
- Barwert Überbaurente	-	0 €
+ Swimming-Pool	+	<u>3.000 €</u>
		<u>- 100.000 €</u>

<u>Nachrichtlich - Gesondert im Gutachten auszuweisen:</u> Grunddienstbarkeiten Verkehrswert Flurstück 252 (Verkehrsfläche) Verkehrswert Flurstück 403 (Verkehrsfläche)		
Verkehrswert	=	362.000 €

11 VERKEHRSFLÄCHE FLURSTÜCK 403 - BODENWERT

Das Flurstück laufend 27, Nr. 252 hat eine Größe von 57 m². Es ragt in den öffentlichen Bereich von Gehweg und Fahrbahn.

Bodenwert unbelastet

Der lageangepasste Bodenrichtwert beträgt 383 €, so dass sich ein Gesamtwert ergibt von 21.831 €. Verkehrsflächen werden nach allgemein anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung einem Abschlag von 90 % unterzogen, da die Fläche dem Grundstückseigentümer faktisch nicht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Der Wert beträgt also 2.183,10 €, rund

2.183 €.

Hier nachrichtlich Grunddienstbarkeit Grenzmauermitbenutzungsrecht

Nachrichtlich ist auch hier die ebenfalls bestehende Belastung durch das Grenzmauermitbenutzungsrecht zu ermitteln. Die Eintragung der Belastung auf dem hiesigen Flurstück, laufend 32, und zwar Verkehrsfläche Flurstück 403 kann nicht nachvollzogen werden, da das Flurstück keinerlei Verbindung mit dem Nachbargebäude bzw. der dortigen Grenzmauer aufweist. Die Bewilligungsurkunde bezieht sich – entgegen der Eintragung – nur auf das Flurstück 415. Die Eintragung lässt sich auch im Fall einer Fortschreibung nicht erklären. Jedenfalls ist hier keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Flurstücks 403 erkennbar, - der Wert der Grunddienstbarkeit als Belastung für dieses Flurstück wird symbolisch angegeben mit

- 0 €.

Hier nachrichtlich Grunddienstbarkeit Wegerecht

Nachrichtlich ist auch hier die ebenfalls bestehende Belastung durch das Wegerecht zu ermitteln. Nachteile bestehen faktisch nicht, da der Eigentümer die Fläche ohnehin nicht allein benutzen kann. Eine begünstigende Befreiung von der Unterhaltungspflicht kann, sofern sie bei einer öffentlichen Nutzung überhaupt besteht, vernachlässigt werden. Der Wert des Wegerechts als Belastung für dieses Flurstück wird symbolisch angegeben mit

- 0 €.

12 VERKEHRSFLÄCHE FLURSTÜCK 252 - BODENWERT

Das Flurstück laufend 32, Nr. 403 hat eine Größe von 6 m². Es ragt in den öffentlichen Bereich von Gehweg und Fahrbahn.

Bodenwert unbelastet

Der lageangepasste Bodenrichtwert beträgt 383 €, so dass sich ein Gesamtwert ergibt von 2.298 €. Verkehrsflächen werden nach allgemein anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung einem Abschlag von 90 % unterzogen, da die Fläche dem Grundstückseigentümer faktisch nicht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Der Wert beträgt also 229,80 €, rund

230 €.

Hier nachrichtlich Grunddienstbarkeit

Nachrichtlich ist auch hier die ebenfalls bestehende Belastung durch das Wegerecht zu ermitteln. Der Wert des Wegerechts als Belastung für dieses Flurstück wird – unter Verweis auf die Begründung unter zuvor 11 - symbolisch angegeben mit

- 0 €.

13 HERRSCHERVERMERK

Der Herrschervermerk unter der laufenden Nr. 29 im Bestandsverzeichnis zum Grenzmauermitbenutzungsrecht ist gelöscht.

14 NACHRICHTLICH - WERTE DER RECHTE IN ABT. II FÜR BERECHTIGTE

Unter 10.17 und 10.18 sowie unter 11 und 12 wurden die Werte der in Form von Grunddienstbarkeiten bestehenden Belastungen ermittelt. Rein nachrichtlich – und ohne jede Haftung - werden nachfolgend die Werte für die berechtigten Nachbarn bzw. die begünstigten Flurstücke überschlägig ermittelt.

Grunddienstbarkeit Grenzmauermitbenutzungsrecht zugunsten Flurstück 250

Die Belastung des Bewertungsobjekt, und zwar auf Flurstücken 403 und 415, stellt zugleich ein Recht für das begünstigte Flurstück 250 dar. Dieses hat – wie die Belastung – jedoch keinen Wert, da es sich um eine spiegelbildliche Belastung bzw. Begünstigung handelt, siehe oben 10.17., also

0 €.

Grunddienstbarkeit Wegerecht zugunsten Flurstück 263

Die Belastung des Bewertungsobjekt, und zwar auf Flurstücken 252, 403 und 415, stellt zugleich ein Recht für das begünstigte Flurstück 263 dar. Das Wegerecht ermöglicht dem begünstigten Flurstück eine Zuwegung. Der Wert ergibt sich aus dem Saldo von Vor- und Nachteilen.

Nachteile durch das Wegerecht

Hier sind insbesondere Kostenüberlegungen anzustellen. Zu ermitteln sind, sofern vorhanden, die Barwerte einer Wegerente oder von Unterhaltskosten. Eine Wegerente hat der / die Begünstigte nicht zu zahlen, jedoch Unterhaltskosten, die wegen der dortigen Befreiung beim belasteten Grundstück ermittelt wurden mit 1.333 €. Hier besteht auf Grund des Barwertes der Unterhaltungspflicht somit ein Nachteil von 1.333 €.

Vorteile durch das Wegerecht

Ein Vorteil bestünde insbesondere darin, dass die Zuwegung, sofern zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form einer Baulast bestünde oder sich eine solche aus der Grunddienstbarkeit ableiten ließe, die eine Erschließung und somit den Status eines Baulandes gegenüber einem unerschlossenen Rohbauland sichert, vgl. § 3 Abs. 3 und 4 ImmoWertV. Zu Bauland erschließbares Rohbauland läge aber nur bei

Vorliegen eines Bebauungsplanes vor. Der Anwendungsbereich des Bebauungsplanes endet jedoch an der Grenze zwischen den Flurstücken 415 und 263.

Das Flurstück 263 stellt im Rahmen einer überschlägigen Beurteilung lediglich hausnahes Gartenland bzw. eine Freizeitfläche dar. Derzeit steht es im gleichen Eigentum wie das Bewertungsobjekt und ist somit hausnahes Gartenland. Würde es an Dritte verkauft, würde es sich um ein Freizeitgrundstück handeln, welchem der Gutachterausschuss im Mittel je m² einen Preis beimisst von 15 €. Das Grundstück hätte bei Veräußerung an einen Dritten also einen Wert von rund 824 m² x 15 € = 12.360 €. Dies würde allerdings eine Zuwegung voraussetzen. Ohne die vorhandene Zuwegung würde es sich um ein „Helikopter- bzw. Inselgrundstück“ und somit für Erwerber um ein spekulatives Objekt handeln. Hierbei wird vorausgesetzt, dass eine Zuwegung und Erschließung über die südlich von Flurstück 263 gelegenen Flurstücke nicht gegeben sind. Das Wegerecht hat also einen erheblichen Einfluss auf das Flurstück 263. Dieser Vorteil wird überschlägig geschätzt auf 7.000 €.

Wert des Rechts als Saldo Vor- und Nachteile

Der Wert des Wegerechts für den Begünstigten wird für den Fall, dass es sich bei dem Flurstück 263 um ein Freizeitgrundstück ohne weitere Erschließung handelt, ermittelt auf etwa 7.000 € abzüglich der kapitalisierten Unterhaltungskosten von 1.333 € = rund und grob geschätzt

+ 6.000 €.

15 ERGEBNISSE

Ausgewiesen wird der jeweilige Verkehrswert der Flurstücke, und zwar ohne Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs, dann die Belastungen sowie die belasteten Verkehrswerte. Eine oder mehrere wirtschaftliche Einheiten sind festzusetzen. Zudem werden rein nachrichtlich die Werte der Rechte für die begünstigten Flurstücke angegeben.

Verkehrswerte – Belastungen – wirtschaftliche Einheit

Erstrecken sich bauliche Anlagen über mehrere Flurstücke eines Eigentümers, so bilden sie für gewöhnlich eine wirtschaftliche Einheit, die im allgemeinen Geschäftsverkehr „als Ganzes“ gehandelt wird, da auf diese Weise die größte Nachfrage erzielt werden können. Eine solche wirtschaftliche Einheit kann sich aus bebauten und unbebauten Flurstücken ergeben.

Mehrere Flurstücke können aber auch mehrere wirtschaftliche Einheiten bilden. Dies ist vorliegend denkbar. Das bebaute Flurstück 415 würde insofern eine wirtschaftliche Einheit bilden und die beiden Verkehrsflächen Flurstücke 252 und 403 gesamt eine zweite wirtschaftliche Einheit. Es handelt sich bei diesen um Verkehrsflächen, die für die Nutzung und Bewirtschaftung des bebauten Flurstücks 415 nicht erforderlich sind. Hier wäre an den separaten Erwerb der Flächen durch den Straßenbulasträger zu denken, also durch die Stadt Solingen, um die Flächen des öffentlichen Verkehrsflächen zuzuschlagen. Erfahrungsgemäß besteht dort aber nicht das Bemühen, die an solchen Flächen bestehenden privaten und öffentlichen „Mischverhältnisse“ aufzulösen. Vielmehr ist anzunehmen, dass die bisherigen Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse an den ohnehin nur kleinen Verkehrsflächen fortgeführt werden.

Somit ist von einer einheitlichen wirtschaftlichen Einheit auszugehen, die aus allen drei Flurstücken besteht.

Wirtschaftliche Einheit	Flurstück Nr.	Verk.-Wert unbelastet
<p style="text-align: center;">WE 415 + 403 + 252</p>		
	415	362.000 €
	403	2.183 €
	252	<u>230 €</u>
		364.413

Nachrichtlich - Werte der Rechte in Abt. II für die Begünstigten

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs haben für die begünstigten Flurstücke folgende Werte, siehe oben 14.

Begünstigte Flurstücke Nr.	Rechte in Abt. II	
	Lfd. Nr. 2 Grenzmauer	Lfd. Nr. 4 Wegerecht
250	- 0 €	-----
263	-----	+ 6.000 €

16 SCHLUSSFORMEL

Das vorliegende Gutachten wurde unter Berufung auf den Sachverständigeneid unabhängig, unparteiisch, weisungsfrei, gewissenhaft und persönlich, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse an dem Ergebnis erstellt.

Solingen, den _____

Dr. Eusani
- Sachverständiger -

17 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze werden in der jeweils gültigen Fassung verwendet. Angegeben wird nachfolgend aber nur das Datum der erstmaligen Veröffentlichung, nicht dasjenige der bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Änderungen. Die Immobilienwertermittlungsverordnung wird in ihrer letzten Anpassung zitiert.

BauGB - Baugesetzbuch: i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

BauNVO - Baunutzungsverordnung: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S802).

Wie vor - vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, ImmoWertV vom 4. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

GEG - Gebäudeenergiegesetz: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, vom 08.08.2020.

WoFIV - Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897.

18 LITERATURVERZEICHNIS

Kleiber, Wolfgang, u.a., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Version „Kleiber digital“, laufend aktualisiert.

Kröll, Ralf / *Hausmann*, Andrea, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln 2011.

Petersen, Hauke u.a., Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Stuttgart 2013.

Ross-Brachmann, bearbeitet von *Renner*, Ulrich u.a., Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 12. Aufl., Isernhagen 2012.

Simon, Thore / *Gillich*, Tobias, Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 6. Aufl., Köln, 2012.

Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen / Lehrbuch und Kommentar, Digitalversion, laufend aktualisiert.

Stumpe, Bernd / *Tillmann*, Hans-Georg, Versteigerung und Wertermittlung, Bonn 2009.

19 ANLAGENVERZEICHNIS UND ANLAGEN

- Anlage 1 Flurkarte (nicht maßstäblich, da zum Abdruck verkleinert)
- Anlage 2 Zeichnungen / Grundrisse
- Anlage 3 Fotodokumentation
- Anlage 4 Altlastenauskunft
- Anlage 5 Erschließungsauskunft
- Anlage 6 Baulastenauskunft belastende Baulasten
- Anlage 7 Auskunft über Belegungs- und Mietpreisbindungen
- Anlage 8 Auskunft über Denkmalschutz
- Anlage 9 Bewilligungsurkunde zu Grunddienstbarkeit Wegerecht
- Anlage 10 Bewilligungsurkunde zu Grunddienstbarkeit
Grenzmauermitbenutzungsrecht
- Anlage 11 Bebauungsplan, Textteil und Planteil.

Es folgen die Anlagen 1 - 11.