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

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Solingen Az: 006 K 035/23

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



über das Wohnungseigentum:	30/1.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstück 85, 95, 97 Wohnung (ETW) 20, Zwei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss Felder Straße 45a 42651 Solingen
Wertermittlungsstichtag:	09.12.2025
Verkehrswert:	**30.000,00 €**

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 035/23

	Objektart	30/1.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstück 85, 95, 97 Wohnung (ETW) 20, Zwei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
	Anschrift	Felder Straße 45a 42651 Solingen
	Grund-buchan-gaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 8835, 30/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstücke 85, 95, 97 Größe 950 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Bebauung	Wohnblock mit drei Eingängen	
Nutzung	Leerstand	
Wohnfläche	rd. 42 m² gemäß Teilungserklärung	
Baujahr	vermutlich um 1958, später baulich verbessert	
Bauausstattung	Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Elektrik z.T. erneuert Sanitär Bad mit Dusche, WC, Waschbecken (verbraucht) Heizung Zentralheizung Zustand Bauschäden vorhanden	
Zustand des Gebäudes	- Bauschäden vorhanden - Instandhaltungsrücklagen unzureichend	
Lage allgemein	- Wohn- und Mischbebauung unterschiedlicher Baujahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Mieten	5,60 €/m²	
Verkehrswert	30.000,00 € Stichtag 09.12.2025	

302

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	11
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung (nur Gebäude 45a)	14
10.2	Wohnungsbeschreibung	15
11	Außenanlagen	16
12	Alterswertminderung/Restnutzungsdauer	16
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	17
13.2	Wert der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	18
13.3	Wert der Baumängel / Bauschäden im Sondereigentum	18
13.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	18
13.5	Altlasten	19
13.6	Risikoabschlag	19
13.7	Wertbezogene Rechte und Belastungen	20
14	Allgemeine Bewertung	21
15	Berechnung des Bodenwertes	21
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	23
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	23
16.2	Eingangsgrößen	23
16.3	Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete	23
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	24
16.5	Bewirtschaftungskosten	24
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	25
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor)	26
16.8	Berechnung des Ertragswertes	27
17	Vergleichswertverfahren	27
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	27
17.2	Eingangsgrößen	28
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	28
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	29

303

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (3 Seite)
Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5 Erschließungsauskunft (1 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6 Altlastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopie des Energieausweises (1 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9 grob überschlägige Grundrissskizze der Wohnung sowie Teilungserklärung (28 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten, davon 31 Seiten Text und 38 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)
- Geoportal

2 Literatur

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

304

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Felder Straße 45a 42651 Solingen
Gegenstand der Wertermittlung	30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstück 85, 95, 97 verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung (ETW) Nr. 20 im Dachgeschoss Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Wohnen, Kochen Schlafen, Flur, Bad/WC **Anmerkung:** In der Ergänzung der Teilungserklärung, Urkunde Nr. 748/2000, wird das Wohneigentum Nr. 20 dem Haus Nr. 45 zugeordnet. Tatsächlich befindet sich die Wohnung im Haus Nr. 45a. Im Grundbuch ist die Eintragung korrekt.
Sondernutzungsrechte	keine
Gemeinschaftseigentum	Wohnblock mit drei Eingängen ca. 1958 erbaut
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	09.12.2025
Ortsbesichtigung	Termin: 09.12.2025 Teilnehmer: die Sachverständige Der Zugang zur Wohnung wurde durch den Zwangsverwalter ermöglicht.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich. Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt extern und wird diesem Gutachten beigefügt.
Gewerbebetrieb	vermutlich nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Leerstand
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt vor.

306

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Dorp
Blatt		8835
Bestands-verzeichnis	1	30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Dorp 99 85 169 m² Gebäude- und Freifläche, Felder Str. 47 Dorp 99 95 476 m² Gebäude- und Freifläche, Felder Str. 49 Dorp 99 97 305 m² Gebäude- und Freifläche, Felder Str. 45a verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.
Belastungen		
Abt. II	4	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Die Eigentumswohnung “ATP 20" befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, das gemäß Angaben im Energieausweis ca. 1958 erbaut wurde. Das Gebäude hat drei Eingänge und 21 Einheiten, das Dach ist als Satteldach mit Gauben ausgeführt.

Die Instandhaltung des Objektes ist als leicht vernachlässigt einzustufen, eine durchgreifende Modernisierung wurde augenscheinlich nie vorgenommen.

307

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

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

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

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Entfernung zum Zentrum	östlich Solingen - Mitte Mitte ca. 1,0 km
nähere Umgebung	Wohn- und Mischbebauung unterschiedlicher Baujahre	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Elberfeld (A 3, Solingen) ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn-Haltestelle ca. Intercity Solingen-Ohligs ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	9,0 anliegend 0,4 km 8,7 km 42 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze, meist am Fahrbahnrand.	
Immissionen	Das Objekt liegt im Randbereich Solingen Mitte, Verkehrs-Immissionen sind zu erwarten.	
Schulen	Alle Schulformen im befinden sich Stadtgebiet.	
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, erweiterte Einkaufsstrukturen, Rathaus, Gericht in Mitte, z.T. fußläufig erreichbar.	

309

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Planungsrecht: vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan: Änderungsgebiet ohne Zuordnung (ursprünglich Wohnen)
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße, im maßgeblichen Bereich, als endgültig hergestellt. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	- regelmäßig - ca. 60 m Breit - ca. 25 m Tief
Topographie	leichtes Gefälle

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) = Geschossfläche rd. / maßgebende Grundstücksfläche

Geschossfläche rd. in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
1.720	950	1,81

Die GFZ wurde, in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, **ausschließlich zur Anpassung des Richtwertes** grob überschlägig ermittelt. Die baurechtlich relevante GFZ kann von der hier ermittelten GFZ abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Die Wohnung konnte besichtigt werden, das Gemeinschaftseigentum war nur teilweise zugänglich. Alle Angaben über nicht eingesehene Räume bzw. technische Einrichtungen beruhen daher auf dem äußeren Anschein, Auskünften sowie den zur Verfügung sehenden Unterlagen.

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

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte). Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße vorhandenen Unterlagen abgeleitet und vor Ort durch eigenes grob überschlägiges Aufmaß verifiziert.

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

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

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das **Vergleichswertverfahren** herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	Für die Bewertung von Wohn- und Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Objekte mit ihrem Preis je m² Wohnfläche bzw. je Einheit gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel wird Wohneigentum mit einem Preis je m² Wohnfläche/Einheit statistisch erfasst und ausgewertet. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können und/oder ein Richtwert zur Verfügung steht. Die Heranziehung des Richtwertes ist als gleichwertig anzusehen.
Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung an. Die Wertigkeit des gesamten Eigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen und Garagen in Verbindung mit Wohneigentum auch der Kapitalanlage dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete festgestellt werden. Hinzu kommt, dass vergleichbares Eigentum überwiegend den Kriterien von Mietobjekten entspricht. Kaufentscheidungen werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor

	dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet: Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohnfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren aufgrund obiger Feststellungen vernachlässigt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Vergleichswert abgeleitet wird. Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen. Der Sachwert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens (§§ 40-45 ImmoWertV) ermittelt.

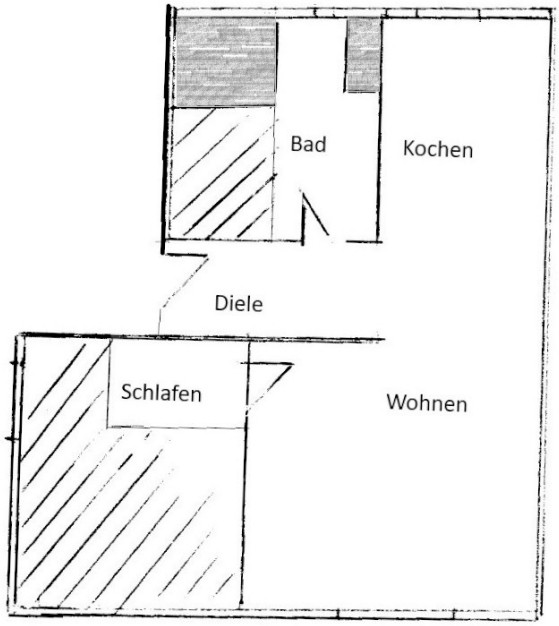
313

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung (nur Gebäude 45a)

Art des Gebäudes		Wohnhaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich um 1958, später baulich verbessert	
theoretisches Baujahr	1976	
Keller	ja	
Kellertreppen	massiv	
Kellerdecken	massiv	
Dachform	Satteldach mit Gauben	
Dacheindeckung	Beton-Pfanneneindeckung	
Decken	massiv	
Treppen	massiv	
Treppenabsätze	massiv	
Außenwände	massiv	
Innenwände	überwiegend massiv, im Dachgeschoss z.T. Ständer	
Fassade	Putz mit Anstrich	
Wärme- und Schallschutz	überwiegend gemäß Baujahr	
Türen	Eingang Wohnungseingänge	Aluminium/Kunststoff mit Glasausfachung und fest stehendem Seitenteil glatt gesperrte Furniertüren
Heizung	Zentralheizung	

10.2 Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus	Dachgeschoss Haus 45a
Wohnfläche	rd. 42 m² Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan
Aufteilung der Wohnräume gemäß Teilungserklärung	Raumbezeichnung
	Schlafen
	Wohnen
	Kochen
	Bad/WC
	Diele
	Dachaustritt
Grundriss gemäß Aufteilungsplan	
Grundrissgestaltung	noch praktisch
Belichtung	ausreichend
Fußbodenbeläge	Bad und Flur mit Fliesen, sonst Laminat (zwei verschiedene Fußbodenhöhen)
Eingangstür	Furniertür
Innentüren	Furniertüren
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung

Wandbekleidungen	Putz, Tapeten, Anstrich, Fliesen
Decken	Putz/Anstrich
Elektroinstallation	z.T. erneuert
sanitäre Installation	Bad mit Dusche, WC, Waschbecken (verbraucht)
Heizung	Zentralheizung
Warmwasser	elektrischer Durchlauferhitzer

Hinweis:

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

11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Einfassungen, befestigte- und teilbefestigte Wege usw.

12 Alterswertminderung/Restnutzungsdauer

Bewertungsjahr	2026
theoretisches Baujahr	1976
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	30

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

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

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

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-,

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

13.2 Wert der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Am Gemeinschaftseigentum wurde gemäß Auskunft des WEG-Verwalters folgende Schäden festgestellt. Finanzierungsprobleme der Eigentümergemeinschaft werde im Punkt 13.4 berücksichtigt.

- Hauselektrik muss komplett überprüft werden (unterdimensioniert)
- Wasserschaden in der Decke von 2. OG (verursacht durch die zu bewertenden ETW)
- Dachreparatur
- diverse Fußbodenarbeiten
- Putz- und Anstrichschäden
- diverse Kleinarbeiten

13.3 Wert der Baumängel / Bauschäden im Sondereigentum

Im Sondereigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel festgestellt:

- Wasserschaden im Küchebereich, dadurch großflächig Schwarzschimmelbefall
- Laminat z.T. erneuern
- Badeinbauten erneuern

Der **Wert** der oben genannten Schäden wird unter Berücksichtigung der Alterswertminderung mit überschlägig

10.000,00 €

in Ansatz gebracht. Der angesetzte **Wert stellt nicht die tatsächlichen Kosten** für eine Instandsetzung dar.

13.4 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des

Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

Fehlbeträge, die nach obiger Formel entstehen, müssen nicht zwangsläufig in vollem Umfang als Wertminderung abgezogen werden, da es bei den meisten Eigentümergemeinschaften üblich ist, dass die Rücklagen nicht ausreichen und dass, zumindest mittelfristig, bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen notwendig werden. Die Unterfinanzierung ist also als Normalfall anzusehen. Wertmindernd wirken sich fehlende Instandhaltungsrücklagen nur dann aus, wenn auch der “normale” Käufer erkennen muss, dass er kurzfristig Mittel für Instandhaltung zur Verfügung stellen muss. Eine Feststellung in absoluten Werten ist meist nicht möglich, da dem Sachverständigen nicht immer ausreichendes Zahlenmaterial zu Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Aussage der Verwaltung sind die vorhandenen Rücklagen nicht ausreichend. Es sind Sonderumlagen notwendig. Unter Berücksichtigung des Zustandes des Objektes wird daher eine Risikoabschlag in Höhe von

15 %

in Ansatz gebracht.

13.5 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt, Altlastenkataster, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

13.6 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung konnte besichtigt werden, das Gemeinschaftseigentum war nur z.T. zugänglich. Eventuell vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren.

Allein der Umstand, dass es verdeckte und nicht erkannte Schäden geben könnte, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu berücksichtigen. Der Sicherheitsabschlag wird kumuliert mit

5 %

in Ansatz gebracht.

13.7 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet,- Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	keine
Erschließungs-kosten	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße als endgültig hergestellte Straße. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Einträge
Sonder-nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist **kein Sondernutzungsrecht** verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums-anteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschafteigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.

Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreis-bindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohn- und Mischbebauung unterschiedlicher Baujahre
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- Bauschäden vorhanden - Instandhaltungsrücklagen unzureichend
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- Bauschäden vorhanden

15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat:

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

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen

keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwerte aus:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	**320,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 33012
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	MI
GFZ	1,1
Geschosse	III

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Felder Straße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,8	Anpassung
Geschosse	III	vergleichbar

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	320,00
*	Umrechnungsfaktor vorhandene GFZ	1,335
/	Umrechnungsfaktor Richtwert GFZ	1,039
=	angepasster Richtwert in €/m²	411,16
*	Grundstücksgröße in m”	950,00
=	Bodenwert in €	390.606,35
/	Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
*	Miteigentumsanteil der zu bewertenden Einheit	30,00
=	**anteiliger Bodenwert der zu bewertenden Einheit in €**	**11.718,19**

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

16.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)
./.	nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
=	marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)
./.	Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)
=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
*	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)
=	Ertragswert der baulichen Anlage
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/-	Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmallen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
=	Ertragswert

16.3 Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete

Im Mietspiegel wird eine Miete von 5,54 bis 6,28 €/m² Wohnfläche genannt.

Folgende Kriterien werden ausgewiesen:

- Wohnungen, die zwischen 1955 und 1970 bezugsfertig wurden
- mit Heizung, mit Bad/WC

- Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche
- normale Lage

Statistische Auswertung

Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass vergleichbare Objekte (Umkreis bis 1 km) **ungefiltert**, zwischen 5,60 und 8,70 €/m², am Markt angeboten werden.
Auf eine Angebotsauswertung wurde bewusst verzichtet, da die Angebote derzeit unrealistisch und überwiegend weit überzogen sind.

Unter Berücksichtigung der Lage und des Ausstattungsgrades hält die Sachverständige eine mittlere Miete von

5,60 €/m²

für nachhaltig erzielbar.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Basis der vorliegende Unterlagen mit 42 m² ermittelt.

16.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

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

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Anmerkung:

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

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

18 %

in Ansatz gebracht.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist dementsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschafszins auf der Basis 2025 mit 1,15 % (+- 1,0) ausgewiesen. Für das Jahr 2026 wurden keine neuen Zinssätze ermittelt.

Grundlagen:
- 25 - 39 Jahre Restnutzungsdauer
- 7,64 €/m² (+- 0,75) Miete
- Es wurden 64 Fälle ausgewertet.

Zinserhöhende Eigenschaften:

- die mögliche Miete liegen deutlich unter den obigen Werten
- der Markt für vergleichbare Wohnungen ist rückgängig

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,0 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Endwert einer Rente. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung. Wenn diese Zahlung auf eine bestimmte Zeit hin zu berechnen ist, wird sie als Zeitrente bezeichnet.

Der Ertrag eines Gebäudes, bezogen auf ein Jahr, ist, bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wie eine Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es also festzustellen, zu welchem Betrag die Erträge bis zum Ende der Restnutzungsdauer auflaufen, wenn die Zins- und Zinseszinszahlungen in diesem Zeitraum berücksichtigt werden. Dieser Betrag ist der Endwert der Rente, der auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden muss. Man stelle also fest, wie viel Kapital muss heute zur Verfügung stehen, damit in einer bestimmten Laufzeit (Restnutzungsdauer) der Endwert erreicht wird. Dieser Betrag ist der so genannte Barwert der Rente. Bezogen auf die Wertermittlung eines Gebäudes nennt man ihn Ertragswert.

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:
- p = Liegenschaftszinssatz in % (3,0 %)
- n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
- q = 1+ p/100 (1,03)

Berechnung:

$$V = \frac{1{,}03^{30} - 1}{1{,}03^{30} * (1{,}03 - 1)}$$

V= 19,60 gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01		Kaltmiete in €/m²	5,60
02	*	Wohnfläche in m²	42,00
03	=	monatliche Kaltmiete in €	235,20
04	*	Monate im Jahr	12
05	=	jährlicher Rohertrag in €	2.822,40
06	-	18 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	508,03
07	=	jährlicher Reinertrag in €	2.314,37
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	351,55
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	1.962,82
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,00
12	*	Vervielfältiger	19,60
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	38.471,32
14	+	anteiliger Bodenwert in €	11.718,19
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	50.189,51
16	-	15 % Abschlag wegen fehlender Rücklagen in €	7.528,43
17	-	5 % Risikoabschlag in €	2.509,48
18	-	Wert der Bauschäden im Sondereigentum in €	10.000,00
19	**=**	**Ertragswert in €**	**30.151,61**

17 Vergleichswertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer, wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechend begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von unteren, oberen und Mittelwerten (€/m²) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche und eines angemessenen relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

	Mittelwert des relativen Vergleichspreises
*	Wohnfläche
=	vorläufiger Vergleichswert
+-	Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs, 3, ImmoWertV)
=	Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.910,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.910,00 €/m²
- Baujahr 1960
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 60 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im 1. Obergeschoss
- 10 Wohneinheiten
- unvermietet
- Wohnlage mittel
- Modernisierungsgrad mittel

Anpassung des obigen Richtwertes:

	Ausgangswert in €/m²	1.910,00
*	Anpassungsfaktor Ausstattung	0,95
*	Anpassung Baujahr	0,95
*	Anpassung Wohnungsgröße	0,95
*	Anpassung Lage im Gebäude	0,90

*	Anpassung Balkon	0,90
*	Anpassung Einheiten im Gebäude	0,95
*	Anpassung Modernisierungsgrad	0,95
*	Anpassung vermietet	1,00
*	Anpassung Wohnlage	1,00
=	angepasster Wert in €/m²	1.197,12

Die Koeffizienten wurden sachverständig angepasst.

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

	angepasster Richtwert in €/m²	1.197,12
*	Wohnfläche in m²	42,00
=	vorläufiger Vergleichswert in €	50.279,04
-	15 % Abschlag wegen fehlender Rücklagen in €	7.541,86
-	5 % Risikoabschlag in €	2.513,95
-	Wert der Bauschäden im Sondereigentum in €	10.000,00
=	**angepasster Vergleichswert in €**	**30.223,23**

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Dachgeschoss eines Wohnhauses mit drei Eingängen, das vermutlich um 1958 errichtet und später baulich verbessert wurde. Insgesamt hinterlässt das Gemeinschaftseigentum einen leicht vernachlässigten Eindruck. Im Sondereigentums sind erhebliche Baumängel vorhanden.

Im vorliegenden Fall wurden zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurde für das Vergleichswertverfahren der Richtwert zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz, angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Verkehrswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

In beiden Verfahren konnten die wertrelevanten Eigenschaften ausreichend gewürdigt werden, so dass keine zusätzlichen Anpassungen außerhalb der Verfahren notwendig werden.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung ATP 20, Felder Straße 45a bis 49 in Solingen mit

30.000,00 €

eingeschätzt.

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

Langenfeld den 30.04.2026

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

Anlage 1



Foto 1: Gebäudeansicht von der Straße



Foto 2: Gebäuderückseite



Foto 2. Hauseingangsbereich



Foto 4: Wohnungseingang im Treppenhaus



Foto 5: Diele

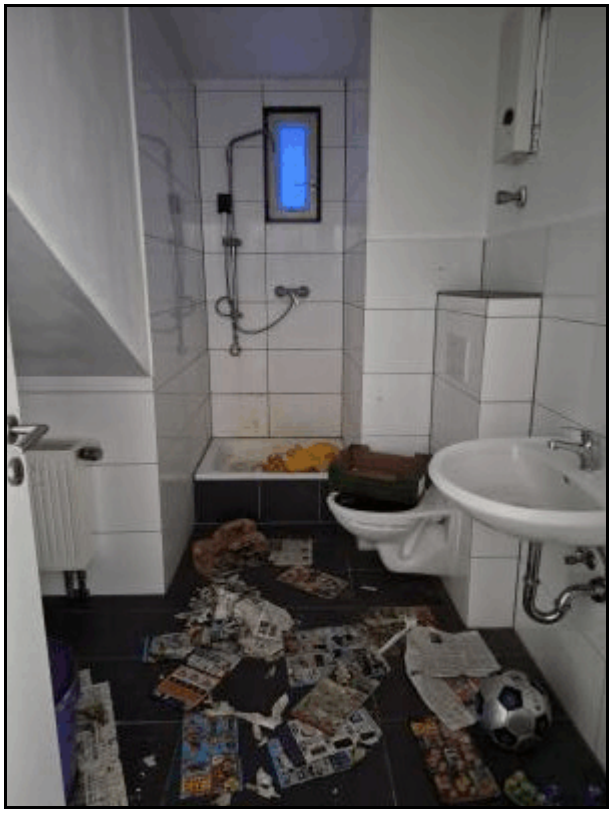


Foto 6: Bad



Foto 7: Nässeschaden im Küchenbereich, Fußboden in Küche höher als Diele und Bad



Foto 8: Blick vom Küchenbereich in Wohnbereich



Foto 9: Schlafzimmer