

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 036/23 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	1. Gemarkung Gräfrath, Flur 32, Flurstück 215, 217, Einfamilienhaus nebst Garage 2. Gemarkung Gräfrath, Flur 32, Flurstück 257, unbebaut
	Anschrift	Schopenhauerstr. 1 42719 Solingen
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Gräfrath, Blatt 363, Flur 32, lfd. Nr. 1 Flurstück 215, 217, groß 544 m ² lfd. Nr. 2 Flurstück 257, groß 85 m ²
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeit	
Nutzung	Eigennutzung	
Bebauung	ein teilunterkellertes, nach vorn eingeschossiges und nach hinten zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Satteldach, das zum Eingang hin als Schleppdach ausgeführt wurde, nebst Garage	
Wohnfläche	rd. 115 m ² (gemäß Bauakte)	
Baujahr	ca. 1960	
Zustand Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurde keine Zugang zum Grundstück gewährt. - gemäß dem äußeren Anschein ein z.T. vernachlässigter Zustand - dem Anschein nach nutzbar 	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster	ältere Holzfenster mit Rollos
	Elektrik	nicht bekannt
	Sanitär	nicht bekannt
	Heizung	nicht bekannt
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnstraße, Zugang zum Hauseingang über einen reinen Fußweg - kein Durchgangsverkehr 	
Liegenschaftszins	2,5 %	
Rohertrag (Miete)	7,50 €/m ²	
Verkehrswert Stichtag 11.06.2024	1. Flurstück 215, 217	279.000,00 €
	2. Flurstück 257	3.600,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	-4-
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	-4-
3	Allgemeine Angaben	-5-
4	Gegenstand der Wertermittlung	-7-
4.1	Grundbuchangaben	-7-
4.2	Vorhandene Bebauung nur Flurstück 215, 217	-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	-11-
10	Baubeschreibung	-13-
10.1	Wohnhaus	-13-
10.2	Garage	-14-
11	Außenanlagen	-15-
12	Alterswertminderung	-15-
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-16-
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	-16-
13.2	Altlasten	-16-
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-17-
13.4	Sicherheitsabschlag	-18-
14	Allgemeine Bewertung	-18-
15	Berechnung des Bodenwertes	-19-
15.2	Flurstück 257	-20-
16	Sachwertverfahren nur Flurstück 215, 217	-20-
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	-20-
16.2	Eingangsgrößen	-21-
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	-21-
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	-22-
16.5	Berechnung des Sachwertes Flurstück 215, 217	-22-
17	Ertragswertverfahren nur Flurstück 215, 217	-22-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	-23-
17.2	Eingangsgrößen	-23-
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	-23-
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	-24-
17.5	Bewirtschaftungskosten	-24-
17.6	Restnutzungsdauer	-25-
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	-25-
17.8	Vervielfältiger	-26-
17.9	Berechnung des Ertragswertes Flurstück 215, 217	-26-
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-27-

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 40 Seiten, davon 29 Seiten Text und 11 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

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

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Schopenhauerstr. 1 42719 Solingen
Gegenstand der Bewertung	<ol style="list-style-type: none">1. Gemarkung Gräfrath, Flur 32, Flurstück 215, 217 bebaut mit einem teilunterkellerten, nach vorn eingeschossigen und nach hinten zweigeschossigen Einfamilienhaus mit flach geneigtem Satteldach, das zum Eingang hin als Schleppdach ausgeführt wurde, nebst Garage an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude wurde vermutlich ca. 1960 erbaut.2. Gemarkung Gräfrath, Flur 32, Flurstück 257 unbebaut, Erschließungsfläche
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren, Teilungsversteigerung
Bewertungsstichtag	11.06.2024
Ortsbesichtigung	Ortstermin 11.06.2024 Teilnehmer: - die Sachverständige Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, da der Zugang, trotz mehrerer Versuche, nicht ermöglicht wurde. Nach Ablauf der vom Gericht gesetzten Frist wurde das Gutachten gemäß dem äußeren Anschein erstellt. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.

Grundlagen der Gutachtererstellung	Die Gutachtererstellung 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 festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigennutzung
Energieausweis	nicht vorgelegt
Denkmal	nein
Besonderheiten	Die Bewertung erfolgt gemäß dem äußeren Anschein, da der Zugang nicht möglich war.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Gräfrath			
Blatt		363			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Gräfrath	32	215	544 m ²
		Gräfrath	32	217	
		Gebäude- und Freifläche, Schopenhauerstr. 1			
	2	Gräfrath	32	257	85 m ²
		Gebäude- und Freifläche, Schopenhauerstr.			
Belastungen					
Abt. II	1	Kabelleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Solingen			
	3	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung nur Flurstück 215, 217

Ein teilunterkellertes, nach vorn eingeschossiges und nach hinten zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Satteldach als Reihen-Endhaus, von Nordwest nach Südost in den Hang gebaut. Das Gebäude wurde vermutlich ca. 1960 erbaut und später baulich verbessert.



Vorderansicht



Ansicht von der Seite

Der Zugang erfolgt von der nordwestlichen Grundstücksgrenze her über eine massive Treppe mit Podest, in einen zentralen Eingangsbereich. Von hier führt eine Treppe nach unten, ins Sockelgeschoss und nach oben ins Obergeschoss. Vom Sockel-

geschoss her führt die Treppe weiter in den Kellerbereich. Der Garten wird über das Sockelgeschoss erschlossen.

Am Ende des Grundstücks liegt die Garage mit Flachdach, die unmittelbar von der Schopenhauerstraße her zugänglich ist. Das Gebäude hinterlässt von außen einen nutzbaren, leicht vernachlässigten Eindruck.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

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

	<p>allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.</p> <p>Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angel-punkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen- Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtgebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flughafen Düsseldorf.</p> <p>Solingen ist zudem über die Autobahnen A 3 Köln-Oberhausen (Ausfahrt Solingen), A 46 Düsseldorf-Wuppertal (Ausfahrt Haan-Ost) und A 1 Köln Dortmund (Ausfahrt Wermelskirchen-Burg) zu erreichen.</p> <p>Neben allen Schulformen befinden sich in Solingen auch 6 Sonderschulen und 3 Berufskollegs. Darüber hinaus sind in Solingen die Zentralfachschule der Deutschen Süßwaren-wirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.</p>
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 3,1 km nordwestlich Solingen-Mitte Bezirk Wald Lage südlich von Eckstumpf Entfernung zur Mitte Wald ca. 1,7 km
nähere Umgebung	überwiegend Wohnbebauung
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 30) ca. 5,0 km Bushaltestelle ab ca. 0,2 km S-Bahn ca. 6,3 km Intercitybahnanschluss Ohligs ca. 6,3 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum diverse Stellplätze
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnsiedlung, außergewöhnlich hohe Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
Schulen	- Grundschule, Kindergarten nicht im Umfeld - Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
154	544	0,28

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Objekt nicht möglich war. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen sowie Vermutungen und Schätzungen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wird.

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

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

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

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren herangezogen werden.
------------------------------------	--

Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.</p>
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und entspricht der grundsätzlichen Vorgehensweise.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p>

10 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beruht auf der Einsichtnahme von der Straße her sowie den Angaben aus der Bauakte.

10.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes		Einfamilienhaus als Reihen-End- haus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich ca. 1960	
Geschosse	Sockelgeschoss Ober-/Dachgeschoss	
Keller	teilunterkellert	
Eingang	Treppe mit Podest, seitlich mit Mauern und Geländer begrenzt Eingang Holz mit Glaseinsatz	
Dachform	flach geneigtes Satteldach	
Dacheindeckung	Betondachsteine	
Dachentwässerung	soweit ersichtlich überwiegend Zink	
Dachkonstruktion	Holz (gemäß Aktenstand)	
Außenwände	massiv	
Fassade	soweit ersichtlich Klinkerfassade	
Decken	massiv (gemäß Aktenstand)	
Fußböden	Estrich (gemäß Aktenstand)	
Fußbödenbeläge	nicht bekannt	
Innenwände	überwiegend massiv (gemäß Aktenstand)	

Fenster	soweit ersichtlich Holzfenster mit Rollos
Türen	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	soweit ersichtlich überwiegend entsprechend dem Baujahr entsprechend
Sanitär	nicht bekannt
Elektrik	nicht bekannt
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	Kelleraußentreppe, Eingangspodest mit Treppe, Kellerlichtschächte, Schneefanggitter

10.2 Garage

Art des Gebäudes		Garage
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich um 1960	
Tor	soweit ersichtlich Stahlfeder-Schwingtor	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen	
Dachkonstruktion	vermutlich massiv	
Außenwände	vermutlich massiv	

Anmerkung:

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

11 Außenanlagen

Befestigte Flächen , Anschlüsse, befestigte Wege, Einfassungen, Stützmauer, Grünflächen, usw.

Die Außenanlagen werden in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1974
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. **Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden (Fertigstellungsarbeiten) wird dabei 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. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

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

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es wurden keine wertrelevanten (nicht in der Alterswertminderung berücksichtigten) Schäden festgestellt, da eine Besichtigung nicht möglich war.

13.2 Altlasten

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

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

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Grundbuch Abt. II	<p>lfd. Nr. 1 Kabelleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Solingen</p> <p>Es handelt sich hier um eine erschließungsbedingte Dienstbarkeit. Die die Versorgung des Grundstück mit Strom absichert.</p> <p>Die Dienstbarkeit wird daher als nicht wertrelevant bewertet,</p> <p>lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk</p> <p>nicht wertrelevant</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.

baurechtliche Legalität	Es wird von baurechtlicher Legalität ausgegangen. Eine Überprüfung vor Ort konnte nicht vorgenommen werden, da eine Besichtigung nicht möglich war.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. 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. Aufgrund des Alters des Gebäudes und der fehlenden Innenbesichtigung, erhöhen sich die Risiken.

Das sich aus o.a. Erkenntnissen ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

20 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnstraße, Zugang zum Hauseingang über einen reinen Fußweg - kein Durchgangsverkehr
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- Es wurde keine Zugang zum Grundstück gewährt. - gemäß dem äußeren Anschein ein z.T. vernachlässigter Zustand - dem Anschein nach nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Wald - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Anbinder zur A 46
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ab ca. 0,2 km - S-Bahn ca. 6,3 km

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

Zitat

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

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

Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	420,00 €/m ²
Lage	Richtwertnummer 15207
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
Geschosse	II
GFZ	0,8

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Schopenhauerstr.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebfr.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
GFZ	0,28	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

15.1 Flurstück 215/217

Bodenrichtwert in €/m ²	420,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	0,924
* Umrechnungsfaktor Objekt-GFZ	0,759
* Grundstücksgröße in m ²	544
= Bodenwert in €	187.680,00

15.2 Flurstück 257

Das Flurstück 257 wird als Erschließungsfläche gewertet, eine bauliche Nutzung ist nicht zu erwarten.

Bodenrichtwert in €/m ²	420,00
* Umrechnungsfaktor	0,100
* Grundstücksgröße in m ²	85
= Bodenwert in €	3.570,00

16 Sachwertverfahren nur Flurstück 215, 217

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

16.2 Eingangsgroßen

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

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

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

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

Wohnhaus	BGF in m ²
Sockelgeschoss rd.	75,00
Ober- Dachgeschoss rd.	79,00
Grundfläche gesamt ca.	154,00

16.5 Berechnung des Sachwertes Flurstück 215, 217

	Garage	Wohnhaus
01		
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	16,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	280,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,825
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	8.176,00
06	Alterswertminderung in %	62,50
07	- Alterswertminderung in €	5.110,00
08	= Gebäudezeitwert in €	3.066,00
09	Gebäudezeitwert gesamt in €	85.378,52
10	+ Außenanlagen 5 % in €	4.268,93
11	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €	1.500,00
12	+ Bodenwert Flurstücke 215/217 in €	187.680,00
13	= vorläufiger Sachwert in €	278.827,44
14	- 20 % Sicherheitsabschlag in €	55.765,49
15	= vorläufiger Sachwert in €	223.061,96
16	* Sachwertfaktor (Grundlage vorläufiger Sachwert)	1,25
17	= Sachwert in €	278.827,44

Die Alterswertminderung der Garage wurde dem herrschenden Objekt untergeordnet.

17 Ertragswertverfahren nur Flurstück 215, 217

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

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

17.2 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 Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
= Ertragswert

Aus dem ermittelten Ertragswert wird im Normalfall ohne weitere Anpassungen (z.B. Marktanpassung) der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Wohnungen

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die von 1955- 1970 bezugfertig wurden
- mittlere bis gute Lage
- über 80 m²
- 4,98 - 5,88 €/m²
- bis 0,36 € Zuschlag für Isolierverglasung
- Einfamilienhaus + 10 - 20 %

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

7,50 €/m²

eingeschätzt.

Garagen

Für die Garage wird eine Miete von

50 €

in Ansatz gebracht.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der alten Planungsakten, grob überschlägig ermittelt.

	Wohnfläche im m ²
Wohn- und Schlafräume rd.	86,00
restliche Räume rd.	27,00
Freisitz zu 1/2 rd.	2,00
Wohnfläche gesamt rd..	115,00

17.5 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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

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

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

Mietausfallwagnis

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

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

Anmerkung:

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

Im Weiteren wird pauschal von

18 %

ausgegangen.

17.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde bereits ermittelt. Sie beträgt 30 Jahre.

17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Vom Gutachterausschuss der Stadt wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Die Literatur geht von Zinssätzen zwischen 1,0 und 4,5 % aus.

Das Objekt ist augenscheinlich nutzbar.

Zinserhöhend wirken: - keine Besichtigung möglich
 - verhaltener Markt

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen und unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung mit

2,5 %

angesetzt.

17.8 **Vervielfältiger**

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (2,5%)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,025)

Berechnung: V = $\frac{1,025^{30} - 1}{1,025^{30} * (1,025 - 1)}$

V = 20,93

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

17.9 **Berechnung des Ertragswertes Flurstück 215, 217**

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	7,50
02	* Wohnfläche rd. in m ²	115,00
03	= monatliche Miete in €	862,50
04	* Monate im Jahr	12,00

05	=	jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	10.350,00
06	+	jährlicher Rohertrag aus Garage in €	600,00
07	=	jährlicher Rohertrag gesamt in €	10.950,00
08	-	18 % Bewirtschaftungskosten in €	1.971,00
09	=	jährlicher Reinertrag in €	8.979,00
10	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	2.192,00
11	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	6.787,00
12		Restnutzungsdauer in Jahren	30
13		Liegenschaftszinssatz in %	2,50
14	*	Vervielfältiger	20,93
15	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	142.051,91
16	+	Bodenwert zugeordnet in €	87.680,00
17	+	Bodenwert Rest in €	100.000,00
18	=	vorläufiger Ertragswert in €	329.731,91
19	-	20 % Sicherheitsabschlag in €	65.946,38
20	=	Ertragswert in €	263.785,53

Wie in der Berechnung verdeutlicht, steht der Bodenwert in keinem Verhältnis zur aufstehenden Bebauung.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

ermitteln.

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich um 1960 erbaut. Das Grundstück hinterlässt eine z.T. vernachlässigten Eindruck.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen, das Ertragswertverfahren dient der Unterstützung der gefundenen Werte.

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

Ergebnis

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

- | | | |
|---|---------------------------|---------------------|
| - | Flurstücke 215/217 | 279.000,00 € |
| - | Flurstück 257 | 3.600,00 € |

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 7. August 2024

Erika Schaks

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

Anlage 1



Foto 1: Vorderansicht



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Giebelansicht



Foto 4: Kelleraußentreppe

Foto 5: Gebäude-
rückseite



Foto 6: Garage