

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

Zertifizierter Sachverständiger zur Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken nach ISO EN 17024  
(Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

---

## Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Solingen Az: 006 K 046/22

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



über das Grundstück:           Dreifamilienhaus  
  Turmstraße 3  
  42651 Solingen

Wertermittlungsstichtag:       06.06.2023

Verkehrswert:                    330.000,00 €

# Sachverständigenbüro Schürckämper

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

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 046/22

	Objektart	Dreifamilienhaus
	Anschrift	Turmstraße 3 42651 Solingen
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 3607, Flur 69, Flurstück 35, Groß 271 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	Leerstand	
Bebauung	Ein ehemals als Dreifamilienhaus (Hausflur mit einem Wohnungsabgang je Geschoss) geplant / genutztes Wohnhaus. Derzeit ist das Objekt im Umbau und sollte vermutlich als großes Einfamilienhaus genutzt werden. Der Umbau befindet sich in einem Stadium, dass Umnutzungen noch möglich sind.	
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	
Baujahr	vermutlich um 1900	
Zustand Grundstück	unfertig, derzeit nicht nutzbar	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster z.T. Kunststoff mit Isolierverglasung, z.T. Holz mit Isolierverglasung, Dach z.T. liegende Dachfenster Elektrik Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden Sanitär Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden Heizung Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden	
Lage allgemein	- Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr - Nähe S- Bahn	
Liegenschaftszins	2,5 %	
Rohertrag (Miete)	7,40 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	330.000,00 € (Bewertungsstichtag 06.06.2023)	

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 7 -
4.1	Grundbuchangaben	- 7 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 7 -
5	Lagebeschreibung	- 8 -
5.1	Makrolage	- 8 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 9 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 10 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 11 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 12 -
10	Baubeschreibung	- 13 -
11	Außenanlagen	- 15 -
12	Alterswertminderung	- 15 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3))	- 15 -
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	- 15 -
13.2	Altlasten	- 18 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 18 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 19 -
14	Allgemeine Bewertung	- 19 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 20 -
16	Sachwertverfahren	- 21 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 21 -
16.2	Eingangsgroßen	- 22 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 22 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 22 -
16.5	Berechnung der Sachwerte	- 23 -
17	Ertragswertverfahren	- 24 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 24 -
17.2	Eingangsgroßen	- 24 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 24 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 25 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 25 -
17.6	Restnutzungsdauer	- 26 -
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 26 -
17.8	Vervielfältiger	- 27 -
17.9	Berechnung des Ertragswertes	- 28 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 28 -

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (4 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- 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 Grob überschlägige Grundrisszeichnungen (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 43 Seiten**, davon 30 Seiten Text und 13 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

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Turmstraße 3 42651 Solingen
<b>Gegenstand der Bewertung</b>	Ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude hatte ursprünglich drei Wohnungsabgänge.
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren, Teilungsversteigerung
<b>Bewertungstichtag</b>	<b>06.06.2023</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 06.06.2023  Teilnehmer: - Vertretung der Eigentümer - der Sachverständige - Helfer des Sachverständigen  Das Gebäude konnte weitgehend besichtigt werden.  Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.
<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	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.).

<b>Verwendung</b>	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	nein
<b>Zubehör</b>	nein
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	keine
<b>Energieausweis</b>	nein
<b>Denkmal</b>	nein
<b>Besonderheiten</b>	<p>Das Gebäude wurde ehemals als Dreifamilienhaus (Hausflur mit einem Wohnungsabgang je Geschoss) geplant/ genutzt. Derzeit ist das Objekt im Umbau und sollte vermutlich als großes Einfamilienhaus genutzt werden. Der Umbau befindet sich in einem Stadium, dass Umnutzungen noch möglich sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass offensichtlich keine Genehmigungsplanung vorliegt. Da es sich vermutlich um eine Umnutzung handelt, bedarf es zwingend einer entsprechenden Genehmigung der zuständigen Aufsichtsbehörde. Diese wurde jedoch nicht beantragt. Die letzten baurechtlich relevanten Planungsunterlagen sind so alt, dass sie im historischen Archiv der Stadt gelagert sind. Im Weiteren wird auf die Heranziehung dieser Altakten verzichtet, da der aktuelle Bauzustand nichts mehr mit dem ursprünglich geplanten Wohnhaus gemein hat. Grundlage aller weiteren Berechnung ist das grob überschlägige Aufmaß vor Ort.</p>

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Dorp			
Blatt		3607			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Dorp	69	35	271 m <sup>2</sup>
Gebäude- und Freifläche, Turmstraße 3					
Belastungen					
Abt. II	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...			
Abt. III		nicht wertrelevant			

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde vermutlich um 1900 errichtet und befindet sich aktuell in der Sanierungsphase, wobei ein großer Teil der Arbeiten noch aussteht.

Die ursprünglich vorhandenen Wohneinheiten wurden baulich verändert. Ob für die erfolgten baulichen Maßnahmen eine Genehmigung bzw. eine Anzeige nötig gewesen wäre, kann nur mit der Genehmigungsbehörde geklärt werden.

Das Gebäude wird augenscheinlich als Einfamilienhaus (Erd- und Obergeschoss) mit Einlieger im Dachgeschoss umgebaut. Der Zugang zu den ursprünglich vorhandenen Wohnungen ist immer noch vom Hausflur her möglich.

Der Zugang zum Keller erfolgt vom Hausflur und vom Garten her, da der Keller im Garten über Geländeneiveau liegt.

## 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 km<sup>2</sup>, 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, allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.</p> <p>Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angelpunkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen-Grünwald, Solingen-</p>

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

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 1 Km nördlich Solingen-Mitte Bezirk Mitte Stadtteil SG-Mitte Lage ev. Kirche Kölner Str.
nähere Umgebung	überwiegend Mischbebauung
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 30) ca. 8,3 km Bushaltestelle ab ca. 0,2 km S-Bahn ca. 0,2 km Intercitybahnanschluss Ohligs ca. 7,5 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Nebenstraße, außergewöhnlich hohe Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
Schulen	- Kindergärten, Grundschulen im Umfeld - weitere Schulen im Bezirk- bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. im Zentrum - Amtsgericht, Polizei, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet

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

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">nein</span></li> <li>- Planungsrecht <span style="float: right;">vermutlich § 34 BauGB</span></li> <li>- Flächennutzungsplan <span style="float: right;">gemischte Baufläche</span></li> </ul>
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Erschließung	<p>Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Turmstraße " erschlossen. Die Straße wird als unfertig geführt. Erschließungsbeiträge können daher noch erhoben werden</p> <p>Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, ist zurzeit nicht abschließend zu beurteilen.</p>

Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle nach Süd-Ost

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)  $\frac{\text{gesamte überbaute Fläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GRZ
120	271	0,44

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

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
348	271	1,28

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

## 8 Annahmen und Vorbehalte

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

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen, grob überschlägig, durch eigenes Aufmaß ermittelt. Die Planungsunterlagen aus dem historischen Archiv wurden vernachlässigt, da keine wertrelevanten Erkenntnisse (überaltert) zu erwarten waren.

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

**Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben,**

**fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.**

**In diesem Zusammenhang muss an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, das aktuelle Planungsunterlagen nicht archiviert sind.**

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Sachwertverfahren</b> 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	Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus.  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.
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.

<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<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

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>Wohnhaus als Doppelhaushälfte</p>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>	
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich um 1900</p>	
<p>Geschosse</p>	<p>Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss Spitzdach</p>	
<p>Keller</p>	<p>ja</p>	

Kellerdecke	massiv
Hausflur	Boden Fliesen Wände überwiegend Putz mit Anstrich (unfertig) Treppe Holz ohne Belag Geländer Holz Türen soweit vorhanden alte Holztüren (unfertig)
Dachform	Flachdach, Satteldach, Walmdach mit Dachgiebel
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung alt
Dachentwässerung	überwiegend Zink
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	massiv
Fassade	z.T. Putzfassade mit Anstrich, ohne zusätzliche Dämmung, z.T. Sichtmauerwerk, Dachgiebel mit Schiefer verkleidet
Decken	Geschossdecken Holzbalken
Fußböden	alte Dielen, z.T. mit MDF-Platten
Fußbödenbeläge	überwiegend noch nicht vorhanden
Innenwände	z.T. massiv, z.T. Ständerwerk (neu)
Fenster	z.T. Kunststoff mit Isolierverglasung, z.T. Holz mit Isolierverglasung, Dach z.T. liegende Dachfenster
Türen	Eingang einfache Holztür mit Glasausschnitt sonst überwiegend fehlend
Wärme- und Schallschutz	soweit ersichtlich überwiegend entsprechend dem Baujahr, Dachgeschoss z.T. neu gedämmt
Sanitär	Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden
Elektrik	Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden
Hausanschlüsse	Strom, Gas, Wasser, Kanal
Heizung	Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden
Heizkörper	Vorarbeiten mit Teileinbauten vorhanden
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	Gaupe, Eingangsüberdachung

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, Garten, usw.

Die Außenanlagen sind z.T. verbraucht, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

3 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

## 12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr ca.	1993
Alter des Gebäudes gemäß angesetzt RND in Jahren	30
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	50
Alterswertminderung linear in %	37,50

### 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 Bau-schäden (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 (§ 8 (3))

### 13.1 Wert der schadhafte 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 schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung bereinigten 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 / Fertigstellungsaufwand**

Folgende Arbeiten stehen noch aus:

- Fertigstellung der Elektroinstallation
- Fertigstellung der Sanitärinstallation
- Fertigstellung der Trockenbauarbeiten
- Fertigstellung der Fußbodenarbeiten
- Fertigstellung der Maler- und Fliesenarbeiten
- Fertigstellung Innenausbau (Türen usw.)
- Instandsetzung Treppenhaus inkl. Treppen
- Instandsetzung Balkone mit Geländer
- Instandsetzung Außentreppen
- Fertigstellung Fassadenarbeiten
- diverse Kleinarbeiten

Ermittlung des Wertes der schadhaften Bauteile:

	<b>Kostengruppe</b>	<b>Kostenanteil ge- samt %</b>	<b>davon Scha- densanteil %</b>	<b>Schadensanteil Ge- samt %</b>
<b>1.</b>	Keller/Bodenplatte			
	Mauerwerk	5,10	5,00	0,255
	Isolierung	2,20	10,00	0,22
	Boden	3,80	15,00	0,57
<b>2.</b>	Decken			
	über Keller	0,50	5,00	0,025
	übrige	9,50	20,00	1,9
	Decken- putz/Verkleidung	3,60	50,00	1,8
<b>3.</b>	Umfassungswände			
	Mauerwerk/Fachwerk	15,30	5,00	0,765
	Außenputz/Fassade	3,90	20,00	0,78
<b>4.</b>	Innenwände	11,80	50,00	5,9
<b>5.</b>	Dach			
	Dachstuhl	11,20	5,00	0,56
	Dachhaut	3,50	10,00	0,35
	Dachrinnen	0,80	5,00	0,04
<b>6</b>	Treppen	3,10	20,00	0,62
<b>7.</b>	Innenausbau			
	Wandputz/Verkl.	6,80	70,00	4,76
	Bodenbeläge	4,50	90,00	4,05
	Installation	5,10	70,00	3,57
	Fenster	5,50	5,00	0,275
	Türen	3,80	90,00	3,42
Gesamtanteil Baumängel / Fertigstellungsaufwand in %				29,86
Gebäudezeitwert in €				389.557,35
Wert der schadhaften / unfertigen Bauteile in €				116.321,82

### 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	keine wertrelevanten Eintragungen  Anmerkung:  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.
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 <b>augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung</b> 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 ausdrücklich darauf hingewiesen, das für einen Teil der Umbauten keine Genehmigung eingeholt wurde. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung, die einer Genehmigung bedurft hätte. Ob die Änderung in direktem Zusammenhang mit der aktuellen Modernisierung steht, oder ob die Umnutzung schon früher stattgefunden hat, ist nicht abschließend zu klären, da entsprechende Planungsunterlagen fehlen. Es bedarf hier in jedem Falle einer Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Augenscheinlich war kein Schwamm erkennbar.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

#### 13.4 Sicherheitsabschlag

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

Nicht sichtbare bzw. nicht erkannte Mängel sind daher möglich, ja sogar wahrscheinlich. Weiter ist zu berücksichtigen, dass eventuelle Auflagen der Stadt, bezüglich fehlender Anzeigen oder Genehmigungen, zu erwarten sind.

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

**10 %**

in Ansatz gebracht.

#### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr - Nähe S- Bahn
--------------------	--

Zustand Gebäude und Außenanlagen	- unfertig, derzeit nicht nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähigen Anbinder zur A 46 und A 3
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km - S-Bahn im Umfeld

## 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 01.01.2023)	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 32111
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
Geschosse	I-II
GFZ	1,1

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Turmstraße/S-Bahn	Anpassung
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II+	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,3	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	340,00
* Umrechnungsfaktor Lage/Beschaffenheit	0,95
/ Umrechnungsfaktor Richtwert GFZ	1,039
* Umrechnungsfaktor Objekt GFZ	1,121
* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	271
= Bodenwert in €	94.441,28

## 16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

## **16.2 Eingangsgroßen**

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

## **16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten**

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

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

## **16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)**

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

<b>Wohnhaus</b>	BGF in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss ca.	105,00
Erdgeschoss ca.	120,00
Obergeschoss	120,00
Dachgeschoss ca.	108,00
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>453,00</b>

Der Kellererker wurde hier nicht berücksichtigt, da er an anderer Stelle ausreichend gewürdigt wurde.

## 16.5 Berechnung der Sachwerte

01		Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m <sup>2</sup>	453,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>	780,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,764
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	623.291,76
06	Alterswertminderung in %	37,50
07	- Alterswertminderung in €	233.734,41
08	= Gebäudezeitwert in €	389.557,35
09	+ Außenanlagen 3 % in €	11.686,72
10	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €	2.500,00
11	+ Bodenwert in €	94.441,28
12	= vorläufiger Sachwert in €	498.185,35
13	- Wertminderung wegen fehlender Fertigstellung	116.321,82
14	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	49.818,54
17	= vorläufiger Sachwert	332.045,00
18	* Sachwertfaktor	1,00
19	= Sachwert in €	332.045,00

Der aktuelle Sachwertfaktor wird vernachlässigt. Der Wert basiert auf Daten des Jahres 2022, wobei hier noch die positiven Marktdaten zugrunde lagen. Dieser Markt ist nicht mehr existent. Im Gegenteil, Teile des Marktes sind förmlich eingebrochen. Vor allem Objekte mit nicht zeitgemäßer wärmetechnischer Ausstattung haben extrem an Wert verloren und sind nur noch mit hohen Nachlässen zu veräußern. Angesichts dieser Entwicklung kann der Sachwertfaktor aus Daten von 2022, keine Anwendung finden.

## 17 Ertragswertverfahren

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

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die ab 2011 (gemäß Kernsanierung) bezugfertig wurden

- mittlere Lage
- über 80 m<sup>2</sup>
- 7,15 - 7,90 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und unter Berücksichtigung der Lage, wird die nachhaltig erzielbare Miete, nach Fertigstellung mit **7,40 €/m<sup>2</sup>** eingeschätzt.

#### **17.4 Angaben zu den Wohnflächen**

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie eigenem Aufmaß, grob überschlägig ermittelt. Nutzflächen wie Kellerräume, Verkehrsflächen (Flure) usw. bleiben hier unberücksichtigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben von Eigentümern wird an dieser Stelle ausdrücklich ausgeschlossen.

	Wohnfläche im m <sup>2</sup>
Erdgeschoss überschlägig ca.	83,00
Obergeschoss überschlägig ca.	87,00
Dachgeschoss überschlägig ca.	60,00
Wohnfläche gesamt ca.	230,00

#### **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 langfristig 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 im Punkt 13 (Alterswertminderung) bereits ermittelt. Sie beträgt 50 Jahre. Dabei wurde die Instandsetzung unterstellt.

## **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 unterschiedliche 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.

Der Zins für Dreifamilienhäuser wird im Mittel mit 2,5 (+-0,5) ausgewiesen.

Es wurden folgende Werte zugrunde gelegt:

- Größe 230 m<sup>2</sup> (+- 49 )
- Miete 7,25 €/m<sup>2</sup> (+- 0,89)
- RND 31 Jahre (+- 4)
- Rohertrag 19.600,- € (+- 3.000)
- Bew. Kost. 22 % (+- 2)
- n=9

Bezüglich oben genannter Kriterien wird eine Anpassung bezüglich Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten notwendig.

Das Objekt befindet sich mitten in der Umbauphase und ist derzeit noch nicht nutzbar.

Zinserhöhend wirken:     - sofortige Fertigstellungsmaßnahmen notwendig  
                                  - ungeklärtes Baurecht

Zinssenkend wirken:     - niedrigere Bewirtschaftungskosten  
                                  - längere Restnutzungsdauer aufgrund Kernsanierung

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen und unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung als Einfamilienhaus 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     (50 Jahre)  
              q = 1 + p/100     (1,025)

Berechnung:  $V = \frac{1,025^{50} - 1}{1,025^{50} * (1,025 - 1)}$

$V = 28,36$

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

### 17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m <sup>2</sup>	7,40
02	* Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	230,00
03	= monatliche Miete in €	1.702,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	20.424,00
06	- 18 % Bewirtschaftungskosten in €	3.676,32
07	= jährlicher Reinertrag in €	16.747,68
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	2.361,03
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	14.386,65
10	Restnutzungsdauer in Jahren	50
11	Liegenschaftszinssatz in %	2,50
12	* Vervielfältiger	28,36
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	408.005,34
14	+ Bodenwert in €	94.441,28
15	= vorläufiger Ertragswert in €	502.446,62
16	- Wertminderung wegen Baumängeln in €	116.321,82
17	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	50.244,66
18	= Ertragswert in €	335.880,14

### 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 Berück-

sichtigung 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 ursprünglich um 1900 erbaut und befindet sich derzeit in der Sanierung. Es besteht erheblicher Fertigstellungstau.

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 des Wohnhauses Turmstraße 3 in Solingen mit

**330.000,00 €**

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 11. Juli 2023

**Bernd Schürkämper**

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D



Foto 1: Vorderansicht



Foto 2: Giebelansicht



Foto 3: Gebäuderückseite