

Auftraggeber:
Amtsgericht Solingen
Abteilung 006
Goerdelerstr. 10
42651 Solingen

Sachverständiger:
Dipl.-Ing. Andreas Sudhaus
Elberfelder Str. 71
42853 Remscheid



Telefon: 02191/840400
Mobil: 0176/81160819
www.Gutachten-Remscheid.de
A.Sudhaus@Gutachten-Remscheid.de
Datum: 30.04.2024
AZ: 006 K 052/22

GUTACHTEN (Internetversion)

über den unbelasteten Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch eines, mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, bebauten Grundstücks

Straße	Wernerstraße 26, 26a
Ort	42653 Solingen
Gemarkung	Gräfrath
Flur	49
Flurstück(e)	253
Liegenschaftsbuch	-



Der Verkehrswert (unbelastet), des, mit einer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag **05.03.2024** ermittelt mit:

453.000,- € (unbelastet für die Zwangsversteigerung)

Die gekürzte Internetversion dieses Gutachtens enthält, im Gegensatz zum Originalgutachten, nur die wesentlichen Angaben und Anlagen. Die ungekürzte Originalfassung kann an der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Solingen, Goerdeler Str. 10, 42651 Solingen eingesehen werden.

Inhalt

1.	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	3
1.1.	Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber	5
1.2.	Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag	5
1.3.	Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung	5
1.4.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen	6
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Lagebeschreibung	8
2.1.1.	Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)	8
2.1.2.	Mikro-Lage des Bewertungsobjekts (kleinräumig)	9
2.1.3.	Immobilienmarkt	9
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks	10
2.2.1.	Außenanlagen	10
2.2.2.	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben	11
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung	12
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen	13
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss	14
3.3.	Ausstattung und Ausführung	15
3.3.1.	Gebäudekonstruktion	15
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung	16
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik	16
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	16
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze	17
3.5.	Bautechnische Beanstandungen	17
3.6.	Gesamteindruck	20
4.	Wertermittlung	21
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	21
4.1.1.	Anpassung des Bodenrichtwerts	22
4.1.2.	Bodenwertberechnung	23
5.	Sachwertberechnung (unbelastet) für die Zwangsversteigerung	24
6.	Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung	25
6.1.	Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung	25
7.	Abkürzungen	26
9.	Anlagen	27
9.1.	Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung	27
9.2.	Fotodokumentation	29

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
PLZ/Ort	42653 Solingen
Straße/Hausnummer	Wernerstraße 26, 26a
zuständiges Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Gräfrath
Gemarkung	Gräfrath
Blatt	562
Flur	49
Flurstücknummer	253
Grundstücksgröße	1151 m ²

Grundstücks Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m ²]	Fläche [m ²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
1. Flurstück 253, Bauland	435	1080	2	A
2. Flurstück 253, Gartenland	21,8	71		
Summe		1151		
Gesamtwohnfläche				298,79 m ²
Baujahr anteilig				1955
Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer				11 Jahre

Wertermittlungsstichtag (WEST) 05.03.2024

zulässige bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *	Zustand und Entwicklung **
() W S Kleinsiedlungs- gebiet	() Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	() Wohngebäude	(1) Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A) Bauland
() W R reines Wohngebiet	() Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	(x) EFH/ZFH offene Bebauung	(2) Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B) Rohbauland
(x) W A allgemeines Wohngebiet	(x) Bebauungsplan	() Reihenhaushaus	(3) abgegolten / historische Straße ortsüblich	(C) Bauerwartungsland
() W B besonderes Wohngebiet	() Flächennutzungsplan	() Mehrfamilienhaus	(4) Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D) land- / forstwirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	() gemischt genutztes Gebäude	(5) nicht feststellbar	(E) sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
() MI Mischgebiet	() Denkmalschutz	() Dienstleistung	(6) auftragsgemäß nicht geprüft	
() MK Kerngebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() gewerblich Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	(2) Garage		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Carport		
()	() sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	() Stellplätze		
()	()	()		

Erläuterungen:
 Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung
 Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
 Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzung	Wohnfläche [m ²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau		
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]	
1. Wohnnutzung	298,79	-	eigen genutzt	Berücksichtigung über die RND		
2.	0,00	-	s.o.			
3.		-	s.o.			
	298,79					
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW)				411.948 €		
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) nach der Marktanpassung (unbelastet)				453.000 €		
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)				/		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)				/		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)				/		
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (unbelastet)				453.000 €		
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:						
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				874.911 €		
vorläufiger Sachwert nach Alterswertminderung (inkl. BW)				534.309 €	inkl. Bodenwert	
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)				0,98		
Verkehrswert pro m ² Wohn- bzw. Nutzfläche				1.516 €	= Verkehrswert / Wohnfl.	

1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück, in der Wernerstraße 26, 26a, 42653 Solingen, zu bewerten.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenserstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Solingen, Abteilung 006 Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Eigentümer	In Zwangsversteigerungsverfahren nicht genannt.
Aktenzeichen/Gutachtennummer	006 K 052/22

1.2. Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag	Der 05.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) wurde zum Wertermittlungsstichtag (WEST) erklärt. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag, der 05.03.2024, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum:	18.01.2023
Ausfertigungsdatum:	30.04.2024
Ortsbesichtigungstermin	Die Eigentümerin wurde zum Ortstermin, am 22.01.2024 schriftlich eingeladen und ist trotz Belehrung, über die Auswirkungen, in Form von Wertabschlägen auf den ermittelten Verkehrswert, nicht erschienen. Am 05.03.2024 fand ein zweiter Ortstermin in Abwesenheit der Eigentümerin und ohne Zutrittsmöglichkeit zum Gebäude statt.
Tag der Ortsbesichtigung	05.03.2024, Beginn: 10.00 Uhr
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 05.03.2024: - der Sachverständige Andreas Sudhaus

Ablauf der Ortsbesichtigung	<p>Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Wernerstraße 26, 26a, 42653 Solingen ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie eine ins Gebäude integrierte Garage befindet. Da die Klingel demontiert war, war es nicht möglich Zutritt zum Haus zu erbitten, womit eine Innenbesichtigung nicht möglich war.</p> <p>Die Immobilie wurde zunächst aus der Gartenansicht Fotodokumentiert und später folgte die Straßenansicht.</p> <p>Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 10.30 Uhr abgeschlossen.</p>
Bedingungen der Ortsbesichtigung	<p>Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren gut und es bestand ungehinderte Sicht auf die Immobilie. Jeder Teil des Grundstücks war einsehbar und begehbar.</p> <p>Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, außerdem konnte der Zustand des Flachdaches nicht ermittelt werden.</p> <p>Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch, mit einer LUMIX DMC-FZ300, digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigelegt.</p>
Besonderheiten	-

1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen

Erhebungen des Sachverständigen	<p>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.</p>
Beginn der Recherche	05.03.2024
Beendigung der Recherche	08.03.2024
Bauakte	<p>Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.</p> <p>In der Bauakte der Stadt Solingen lagen unterschiedliche genehmigte, teilweise schwer leserliche, Bauzeichnungen vor, die allerdings nicht verwirklicht worden sind. Aktuelles Planmaterial war dort jedoch nicht zu finden.</p>

Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Fotodokumentation vom 05.03.2024	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Bauabnahmeschein	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Grundbuchauszug vom 19.01.2024	Amtsgericht Solingen	Hausakte
Auskünfte zur Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträgen und Verwaltung, Energieausweis, Kaltmietenaufstellung	Quellen siehe Kapitel	Kapitel 2.3.2.

Verwendete Auskünfte und Informationen	Quelle	Ablageort
Informationen zu Solingen und Umgebung	www.Solingen.de www.Wikipedia.de www.on-geo.de	Anlagen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Solingen (01.01.2024) und Erläuterungen dazu	www.boris.nrw.de vom 05.03.2024	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2023) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Solingen	www.boris.nrw.de vom 05.03.2024	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Solingen	Gutachterausschuss Solingen	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung Solingen	Zuständige Dezernate Solingen	Hausakte

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung

2.1.1. Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)

Makro-Lage: gut

Die Stadt Solingen ist eine Großstadt mit momentan ca. 159.000 Einwohnern und ist nach ihrer Nachbarstadt Wuppertal und vor ihrer Nachbarstadt Remscheid die zweit größte Stadt im bergischen Städtedreieck. Im Zentrum Nordrhein-Westfalens liegt Solingen recht günstig an den Autobahnen A46 und A3, mit direkter Anbindung nach Wuppertal, Dortmund, Köln, Leverkusen, Duisburg und Düsseldorf. Die Deutsche Bahn bietet direkte Verbindungen nach Remscheid, Wuppertal, Düsseldorf, Hagen, Schwerte, Dortmund, Münster, Osnabrück, Holzwickede, Unna, Dormagen, Krefeld, Hamm und Rheine.

Entfernungsangaben zu den nächst größeren Städten/ internationale Flughäfen (Kfz):

Solingen	-	Wermelskirchen	ca.	16	km
Solingen	-	Hilden	ca.	14	km
Solingen	-	Langenfeld	ca.	13	km
Solingen	-	Remscheid	ca.	10	km
Solingen	-	Wuppertal	ca.	18	km
Solingen	-	Leverkusen	ca.	25	km
Solingen	-	Köln	ca.	35	km
Solingen	-	Hagen	ca.	45	km
Solingen	-	Düsseldorf	ca.	30	km
Solingen	-	Flughafen Köln / Bonn	ca.	46	km
Solingen	-	Flughafen Düsseldorf	ca.	40	km
Solingen	-	Flughafen Dortmund	ca.	70	km
Solingen	-	Flughafen Essen /Mühlheim	ca.	45	km

2.1.2. Mikro-Lage des Bewertungsobjekts (kleinräumig)

Mikro-Lage

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1 km vom Zentrum Solingens entfernt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind:

A 46 Entfernung: ca. 6 km, Richtungen: Düsseldorf / Wuppertal

A 3 Entfernung: ca. 10 km, Richtungen: Köln / Oberhausen

Die nächste Bushaltestelle Sudetenstraße des VRR ist in 5 Minuten Fußweg zu erreichen und wird regelmäßig durch den Bus angefahren, welcher diesen Teil der Stadt mit dem Zentrum verbindet. In 8 km Entfernung liegt der Hauptbahnhof Solingen der Deutschen Bahn, welche eine direkte Anbindung in größere Städte bietet.

Im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbebetriebe und ein Park.

Die Wohnlage ist zentral und das Bewertungsobjekt liegt an einer ruhigen Anliegerstraße mit guten Verkehrsanbindungen.

Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Gemäß der Bodenrichtwerteinstufung des Gutachterausschusses Solingen (siehe Grundstücksmarktbericht 2023), handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Nach eigenen Erkundigungen und Beobachtungen des Grundstücksmarktes in Solingen, kann dem sachverständig zugestimmt werden.

Die Mikro-Lage wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 als mittlere Wohnlage eingestuft.

Einstufung Mikro-Lage: **mittlere Wohnlage**

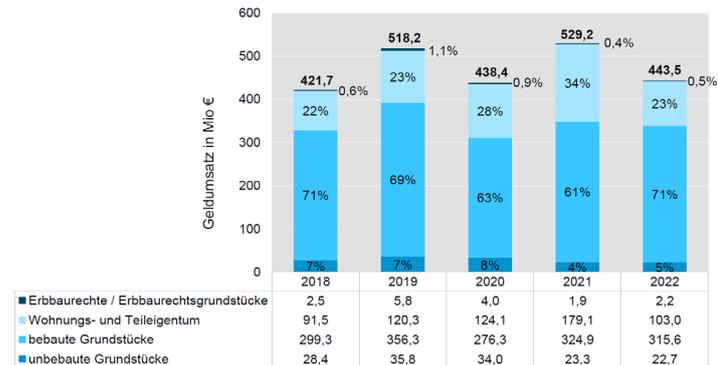
2.1.3. Immobilienmarkt

Immobilienmarkt: befriedigend

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2022 in Solingen

443,5 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2021 ist dies ein Rückgang von rd. 16 %.



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Solingen

Die Marktangaben des örtlichen Gutachterausschusses und die des Immobilienmarktforschungsportal On-geo.de, decken sich mit den Beobachtungen des Sachverständigen.

Der Immobilienmarkt in der Stadt Solingen wird deshalb mit **befriedigend** bewertet.

2.2. Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksform und Ausrichtung	Das Bewertungsobjekt besitzt eine regelmäßige, fast rechteckige Form.	
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück ist eben.	
Grundstücksabmessungen	mittlere Tiefe	ca. 43 m
	mittlere Breite	ca. 27 m
	Grundstücksgröße	ca. 1151 m ²
Anmerkung	(Die Werte der größten Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte mittels Lineal ermittelt worden.)	
Lageplan (unmaßstäblich)	In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.	
Nachbarbebauung	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.	
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keine wertbeeinflussenden Immissionen aufgefallen.	
Kontaminationen	Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz sind für die angefragte Fläche zurzeit nicht bekannt.	

2.2.1 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Gas, Schmutz- und Regenwasserkanal, Wasser und Strom
Befestigte Flächen	Stellplatz- und Zufahrtsflächen, Terrasse mit Betonsteinpflaster hinter dem Haus, Terrasse mit Betonsteinpflaster am Gartenhaus
Bauliche Außenanlagen	Stützmauer an Garageneinfahrt, gemauertes Gartenhäuschen
Einfriedungen	Maschendrahtzaun, Heckenbewuchs, Grenzmauer, Grenzbebauung
Gartenanlagen und Aufwuchs	Gartenanlage mit gemauerten Elementen, Wiese mit angelegtem Strauchbewuchs, Nadel- und Laubbäume

2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart	Das Grundstück liegt an einer Anliegerstraße (Sackgasse), mit geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau	Das Bewertungsobjekt liegt, im Sinne der erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften, an einer noch nicht endgültig hergestellten Erschließungsstraße . Der Fahrbahnausbau wirkt durch fehlende Randbefestigungen oder Bürgersteige provisorisch und ist stellenweise stark beschädigt. Die Parkmöglichkeiten vor der zu bewertenden

Immobilie sind im öffentlichen Straßenraum stark eingeschränkt.

Höhenlage zur Straße

Das zu bewertende Gebäude liegt auf dem gleichen Niveau der öffentlichen Erschließungsstraße.

Erschließungsbeiträge

Zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 gibt das zuständige Dezernat der Stadt Solingen bekannt, dass die Erschließungsstraße des Bewertungsobjekts nicht endgültig hergestellt sei und Erschließungsbeiträge daher noch zu erheben sind. Offene Beitragsforderungen sind nicht vorhanden. (siehe Anlage 9.7)

Anmerkung

Die lagetypische Baugrundsituation wurde bei der Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie bei der Erstellung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1. Aktuelle Grundbuchangaben

Grundbuch

Es liegt ein unbeglaubigtes Grundbuch vom 19.01.2024 (Datum des Abrufs) vor.

Amtsgerichtsbezirk	Solingen
Grundbuch von	Gräfrath
Blatt	562
Gemarkung	Gräfrath
Flur	49
Flurstück(e)	253
Liegenschaftsbuch	-
Grundstücksgröße	1151 m ²

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	3					4
2		Gräfrath	49	253	-	Gebäude- und Freifläche, Wernerstraße 26, 26a	1151 m ²

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4	In Zwangsversteigerung nicht genannt	2	Auf Grund Zuschlagsbeschluss vom 30.10.2020

			(Amtsgericht Solingen 006 K 21/18) eingetragen am 06.05.2021
--	--	--	--

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 006 K 52/ 22). Eingebracht am 04.11.2022. Henkel

Anmerkung zu Abteilung II

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen.

Anmerkung zu Abteilung III

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2.3.2. Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung

Die verantwortlichen Dezernate der Stadt Solingen gaben folgende rechtliche Gegebenheiten zum zu bewertenden Objekt bekannt:

Auskunft zum Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige Flächen eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß der Auskunft der Stadt Solingen ist das zu bewertende Grundstück als baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV eingestuft.

Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Am Tag der Ortsbesichtigung 05.03.2024 sind die Miet- bzw. Pachtverhältnisse unbekannt. Ein vor dem Haus geparkter PKW und ein Name auf dem Klingelschild weisen darauf hin, dass das Haus bewohnt ist.

Eintragungen in das Altlastenverzeichnis

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Dezernats (siehe Anlage 9.5.) sind zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten auf der Grundstücksfläche bekannt.

Eintragungen in das Baulastenverzeichnis

Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 nicht durch Baulasten belastet ist. (siehe Anlage 9.6.)

Darstellung im Flächennutzungsplan	Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass sich das Bewertungsgrundstück auf dem Flächennutzungsplan im Bereich einer gemischten Baufläche (MI) befindet. (siehe Anlage 9.8.)
Auskunft aus dem Bebauungsplan	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des rechtsverbindliche Bebauungsplan G437 vom 29.06.06 mit folgenden Festsetzungen (siehe Anlage 9.9.): WA = Allgemeines Wohngebiet I = I Vollgeschoss GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl) ED = Einzel- Doppelhäuser zulässig
Anmerkung	Das Bewertungsobjekt entspricht größtenteils den planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans. Der Anbau des ehemaligen Schwimmbads liegt teilweise außerhalb der Baugrenze und damit im nicht überbaubaren Bereich.
Auskunft zur Mietbindung	Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am 05.03.2024, gemäß der Auskunft des zuständigen Dezernats, keine Verträge über eine öffentliche Förderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Eine Wohnungsbindung nach dem WoBindG sowie eine Mietpreisbindung sind somit nicht gegeben (siehe Anlage 9.10.).
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde während der Ortsbesichtigung nicht vorgelegt.
Hinweis	Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß, auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin, durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Art des Gebäudes und Baujahr	Das 1951 , zum ersten Mal ins Liegenschaftskataster eingetragene und errichtete eingeschossige Wohnhaus mit Einliegerwohnung, ausgebauten Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Im Jahr 1970 wurde ein Schwimmbad mit Kellergarage angebaut.
Wohnfläche	Bei den Recherchen, im örtlichen Bauarchiv, ist eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahre 1961 , für das Haupthaus und aus dem Jahr 1970, für einen Schwimmbadanbau, vorgefunden worden (siehe Anlage 9.1.). Da keine Innenbesichtigung stattfand, konnte weder der Grundriss noch die Wohnflächenberechnung überprüft werden. Es handelt sich um eine möglichst genaue Schätzung.

Hauptgebäude	193,18 m ²
Schwimmbadanbau	91,68 m ²
Wintergarten	13,93 m ²
Wohnfläche	298,79 m²

Modernisierungen	Während des Ortstermins sind keine aktuellen Modernisierungsmaßnahmen aufgefallen. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.
Nutzung der Bebauung	Das ganze Gebäude wurde am Tag der Ortsbesichtigung 05.03.2024 von der Eigentümerin zu Wohnzwecken, bzw. zur Vermietung genutzt. Weitere Nutzungen waren nicht zu erkennen.
Konstruktionsart	Das Hauptgebäude ist massiv gefertigt, während das Schwimmbad tlw. in Holzständerwerk ausgeführt wurde.
Grundrisskonzeption	Die Grundrisskonzeption ist sehr individuell und dennoch funktional gehalten. Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen gegeben. Eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss lässt sich über die Spindelaußentreppe betreten. Ob diese vom Grundriss her abgeschlossen ist oder zur Hauptwohneinheit offen, lies sich, auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung und des Planmaterials in schlechter Qualität, nicht ermitteln.

3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Vorbemerkung	Am Tag der Ortsbesichtigung fand keine Innenbesichtigung statt. Bei den Ermittlungen, im Bauarchiv der Stadt Solingen, sind mehrere Planungsentwürfe abgelegt gewesen, teilweise nicht genehmigt oder verwirklicht. Für das weitere Verkehrswertgutachten, wird das Gebäude so gut es geht, aus dem vorhandenen, teils schlecht leserlichen, Zeichnungen beschrieben und dessen Ausstattung mit baujahresspezifischem Standard geschätzt. Es folgt die Beschreibung der vorhandenen Räume gemäß Wohnflächenberechnungen:
Kellergeschoss (Hauptgebäude)	Keller Heizung Koks Haushalt Waschküche Haushalt Keller Flur und Treppe
Kellergeschoss (Schwimmbadanbau)	Technikraum Garage
Erdgeschoss (Hauptgebäude)	Arbeitszimmer Wohnzimmer Kinderzimmer Küche Diele WC Windfang, Flur und Treppe

Erdgeschoss (Schwimmbadanbau)	Schwimmhalle Garderobe Dusche WC Sauna Gang Liegeraum
Dachgeschoss (Hauptgebäude)	Elternschlafzimmer Kinderzimmer Mädchenzimmer Bad WC WC Flur und Treppe

3.3. Ausstattung und Ausführung

3.3.1. Gebäudekonstruktion

Baubeschreibung und Vorbemerkung	Alle Ausstattungsmerkmale 3.3.1. – 3.3.3. sind der Baubeschreibung entnommen oder während der Ortsbesichtigung festgestellt worden. Am Tag der Ortsbesichtigung fand keine Innenbesichtigung statt. Das Gebäude wird im Folgenden, aus dem vorhandenen, teils schlecht lesbaren, Zeichnungen beschrieben und dessen Ausstattung mit baujahresspezifischem Standard geschätzt.
Fundamente	gemäß Statik
Fassade / Umfassungswände	Umfassungswände des Hauptgebäudes massiv, verputzt und gestrichen Umfassungswände des Anbaus (Schwimmbad) Holzständerwerk, teilweise mit lackierter Holzverkleidung, teilweise verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach, Dacheindeckung mit Dachsteinen, teilweise gedämmt Anbau mit Flachdach
Fenster und Außentüren	<u>Fenster:</u> Kunststofffenster und Terrassentüren mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden aus Holz und Kunststoff, im Dachgeschoss teilweise Doppelholzfenster mit Einfachverglasung sowie Dachflächenfenster, Aluminium-Schiebeelemente (gartenseitig im Anbau), Metallkellerfenster <u>Außentüren:</u> Hauptwohnung mit Holzeingangstür, Einliegerwohnung mit Kunststoff-Eingangstür, beide mit Glaseinfachung
Innenwände	größtenteils massiv (Ziegel und Bimsbeton), tlw. Leichtbauwände
Geschossdecke	zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss, Betonstegeplattenkonstruktion zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss, Holzbalkendecke mit Bimsbeton ausgegossen

zwischen Dachgeschoss und Spitzboden, Holzbalkendecke

Geschosstreppen Holztreppen, zum Keller massiv

3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

Innentüren Holztüren mit Holzzargen, gestrichen, tlw. mit Glaseinfachung

Innenwandgestaltung größtenteils massiv (Ziegel und Bimsbeton), tlw. Leichtbauwände

Fußböden Estrich, Diele, Laminat, Fliesen, Textil, Naturstein

Sanitäreinrichtungen

DG:

1 separates WC: Stand-WC mit Waschtisch

1 separates WC: Stand-WC mit Waschtisch

1 Bad: (schätzungsweise Einliegerwohnung) Stand-WC , Dusche, Waschtisch,

EG:

1 separates WC: Stand-WC, Waschtisch

1 separates Badezimmer: Dusche, Waschtisch

1 separates WC: Stand-WC, Waschtisch

Elektroinstallationen baujahrestypisch, in geringen Teilen erneuert

Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.

3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen Zentralheizung
 Befeuerungsart: Gas
 Wärmeübertragung: Heizkörper

Informationstechnik Telekommunikationsanschluss, Satellitenschüssel

Warmwasser: Warmwasserbereitung über Gaszentralheizung

3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile 3 Oberlichter, Dachgauben, Balkon mit Außenwendeltreppe, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Überdachung, 2 Markisen

Besondere Einrichtungen und Ausstattung keine

3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	Gartenhaus gemauert, mit verglaster Tür, Fenstern und Flachdach
Garagen / Carports / Stellplätze	Es befindet sich eine konisch zulaufende Doppelgarage im Kellergeschoss des Gebäudes.

3.5. Bautechnische Beanstandungen

Anmerkung	Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel Wertmindernd aus und werden unter „ besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften “ (5.2.8.) berücksichtigt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, außerdem konnte der Zustand des Flachdaches nicht ermittelt werden. Eine vollständige Auflistung der bautechnischen Beanstandungen ist nicht gegeben und kann weit über die hier genannten Punkte hinausgehen.
-----------	--

Balkonabdichtung defekt

Rissbildung an Balkonuntersicht

Oxidation an Metallbauteilen



Feuchteschäden an Kellertrep-
penaußenwänden



Wendeltreppe stark verwittert

Oxidationsspuren an den Metall-
bauteilen, der Wendeltreppe und
des Balkongeländers



Wendeltreppe stark verwittert

Oxidationsspuren an den Metall-
bauteilen, der Wendeltreppe und
des Balkongeländers



Fensterprofil beschädigt und falsch
eingebaut



Lackierung der Fensterprofile des
Gartenhauses nicht mehr flächen-
deckend

Verglasung beschädigt



vertikale und horizontale Rissbildung im Außenputz des Anbaus

Lackierung der Holzverkleidung nicht mehr flächendeckend



Fehlendes Abschlussprofil an Verglasung des Anbaus

Auflager der Verglasungsprofile fehlerhaft



Asphaltbelag der Einfahrt rissig und nicht mehr eben



Lackierung des Garagentors nicht mehr flächendeckend



Lackierung des Gartentors nicht mehr flächendeckend



3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Die Immobilie liegt zentral und dennoch im Grünen, an einer ruhigen Anliegerstraße mit guten Verkehrsanbindungen. Durch die gute funktionale Stellplatzsituation, die Art und Beschaffenheit der Zufahrt und die langgezogene Front mit großen Fensterflächen, wirkt das Gebäude im ersten Moment eher wie ein gewerblich genutztes Gebäude und nicht, wie ein Gebäude mit reiner Wohnnutzung.

Da **keine Innenbesichtigung** stattfinden konnte, ist nicht sicher ob z.B. das Schwimmbad oder die Sauna verwirklicht wurden, auch lässt durch die Anzahl der vorgefundenen Entwurfszeichnungen im Bauarchiv vermuten, dass die Grundrisse stellenweise nicht mit den Bauzeichnungen in diesem Gutachten identisch sind. Ob die Immobilie tatsächlich zwei räumlich voneinander getrennt funktionierende Wohneinheiten besitzt, ist ebenfalls nicht bekannt.

4. Wertermittlung

4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gemeinde	Solingen	entsprechend
Postleitzahl	42653	entsprechend
Gemarkungsname	Gräfrath	entsprechend
Bodenrichtwertnummer	32703	/
Bodenrichtwert	435 €/m²	/
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024	05.03.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB	beitragsfrei nach BauGB
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend
Geschosszahl	II	I
Grundstücksgröße	k. A.	1151 m ²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 43 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 27 m
Bodenrichtwert für Gartenland	k. A.	/
Bauweise	k. A.	o
Ausnutzung	k. A.	/
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	fast rechteckig
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,38
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	k. A.	/
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	keine wertbeeinflussenden Lärmimmissionen

4.1.1. Anpassung des Bodenrichtwerts

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabefreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	435 €/m ²
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	435 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
	01.01.2024	05.03.2024	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	435,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	0,8	0,38	x 0,84
Himmelsrichtung	neutral	Süd-Ost (mehr Süd)	x 1,04
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	380,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	380,00 €/m²

Damit beträgt der angepasste Bodenrichtwert, für die Fläche 1.080 m² (Bauland, rentierliche Fläche), zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 rund **380 €/m²**.

Restfläche (nicht rentierlich)

Grundstücksfläche 1.151 m² - Baulandfläche 1.080 m² =
Restfläche **71 m²**

Die durch die Übergröße des Grundstücks verbliebende Restfläche wird von der Qualität her als **hausnaher Garten** bewertet. Aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 geht hier ein Mittelwert von **21,80 €/m²** hervor.

4.1.2. Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück(e) 253 Bauland	380,00 €/m ²	1080,00 m ²	410.400 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		1151,00 m²	410.400 €

Bodenwertberechnung (nicht rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück(e) 253 Gartenland	21,80 €/m ²	71,00 m ²	1.548 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		71,00 m²	1.548 €

Bodenwertberechnung gesamt			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück(e) 253 Bauland	380,00 €/m ²	1080,00 m ²	410.400 €
Flurstück(e) 253 Gartenland	21,80 €/m ²	71,00 m ²	1547,80 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		1151,00 m²	411.948 €

Ergebnis Bodenwert

 Zum Wertermittlungsstichtag am **05.03.2024** beträgt der ermittelte Bodenwert **411.948 €**.

5. Sachwertberechnung (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Sachwertberechnung (unbelastet für die Zwangsversteigerung)		
Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Sachwerts		
	Brutto-Grundfläche (m²)	557,97 m ²
x	NHK 2010 (EUR / m²) inkl. Baunebenkosten Korrekturen	775 €/m ² 775 €/m²
x	Korrektur wegen Grundrissart / Wohnungsgröße	1,00 775 €/m ²
=	Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten BNK)	432.427 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
x	Baupreisindex (2010=100)	179,11 1,7911
=	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	774.520 €
Bauteile / Einrichtungen		
	siehe Kapitel Beschreibung der Gebäude, besondere Bauteile/Einrichtungen	56.050 €
x	Baupreisindex (2010=100)	1,7911
=	Neuwert der Bauteile und Einrichtungen zum Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)	100.391,00 €
=	Herstellungskosten aller baulichen Anlagen (Herstellungskosten + Bauteile/Einrichtungen)	874.911 €
x	Regionalfaktor	1
Alterswertminderung:		
	Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
	Restnutzungsdauer (RND)	11
x	Alterwertminderungsfaktor= RND/GND =	11 / 80 = 0,1375
=	Zeitwert Normgebäude	120.300 €
Besondere Bauteile		
+	besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
+	Außenanlagen	3% 3.609 €
+	sonstige Besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen	0 €
=	Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen Insgesamt	123.909 €
+	Bodenwert	410.400 €
=	vorläufiger Sachwert	534.309 €
Marktanpassung		
x	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (siehe Grundstückmarktbericht)	0,98
=	vorläufiger (marktangepasster) Sachwert	523.623 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+	nicht rentierliche Grundstücksflächen	1.548 €
-	bautechnische Beanstandungen	13.900 €
+	Doppelgarage	10.000 €
+	Spitzboden	10.000 €
+	Gartenhaus	1.500 €
-	Risikoabschlag 15% vom vorläufigen Sachwert	79.500 €
=	Sachwert (unbelastet)	453.271 €
rd.	Sachwert rd. (unbelastet)	453.000 €

Damit beträgt der ermittelte Sachwert (unbelastet), am Wertermittlungsstichtag 05.03.2024, rund
453.000 €

6. Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Die Ermittlung des Verkehrswertes (**unbelastet**) erfolgte in **Anlehnung** an § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für die Stadt Solingen, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **am Ergebnis des Sachwertverfahrens**.

Für das Sachwertmodell lag, aus sachverständiger Sicht, Datenmaterial in guter Qualität, bei ausreichenden Verkaufsfällen vor.

6.1. Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten und Marktlage, für das, mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute, im Grundbuch von Gräfrath, Blatt 562, Gemarkung Gräfrath, Flur 49, Flurstücke 253, Grundstück, in der Wernerstraße 26, 26a, in 42653 Solingen,

zum Wertermittlungsstichtag **05.03.2024**, rund:

453.000,- € (unbelastet für die Zwangsversteigerung)

vierhundertachtundsiebzigtausend

Schlusserklärung des Sachverständigen:

Dieses Gutachten ist ausschließlich mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstanden, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Ausgestellt:
Remscheid, 30.04.2024

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte, ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

7. Abkürzungen

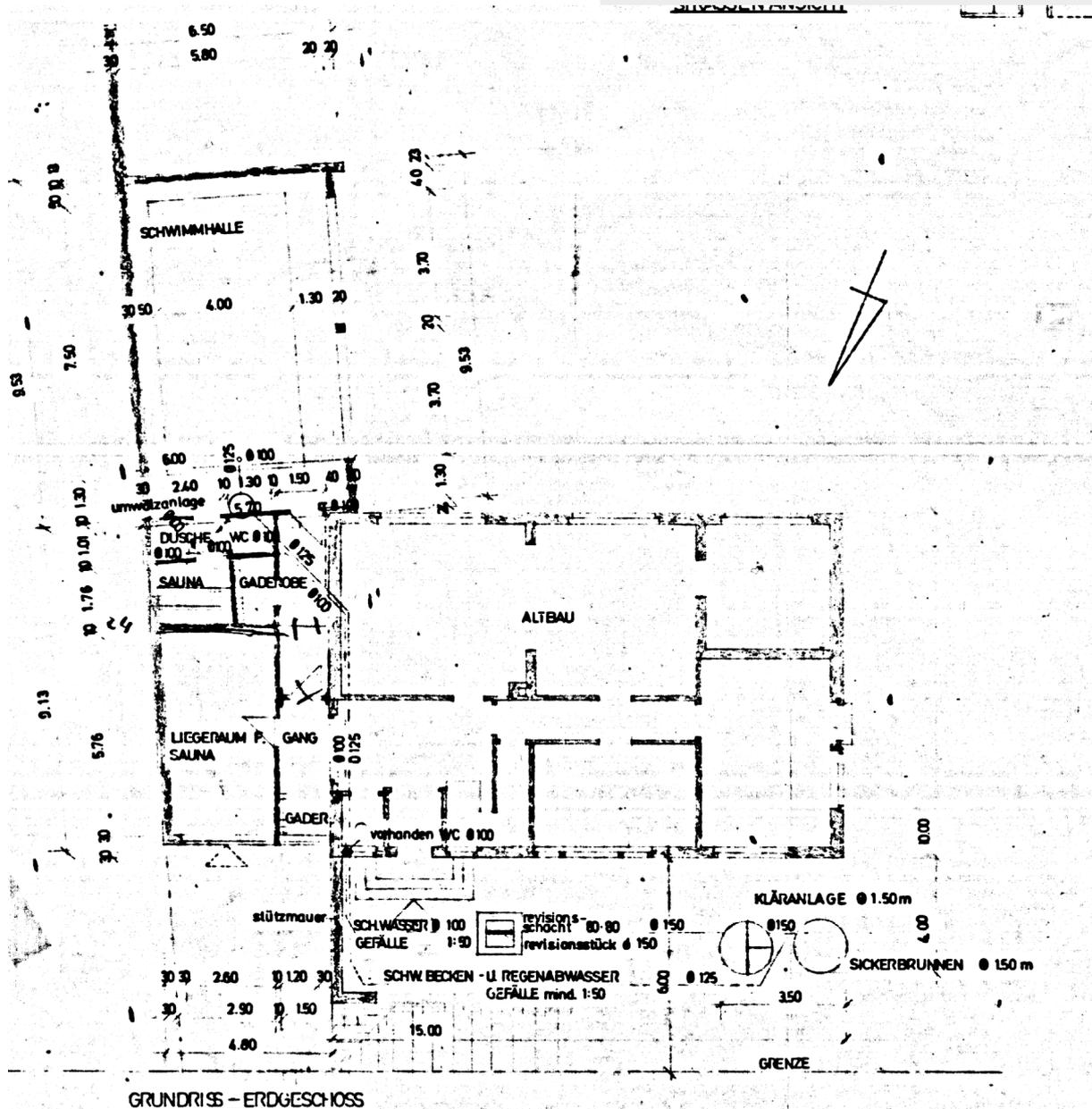
Abkürzungen

AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GND	Gesamtnutzungsdauer
GV	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
KG-Rohr	Kanalgrundrohr
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
SW	Sachwert
tlw.	teilweise
u. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VwV	Verwaltungsvorschrift
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

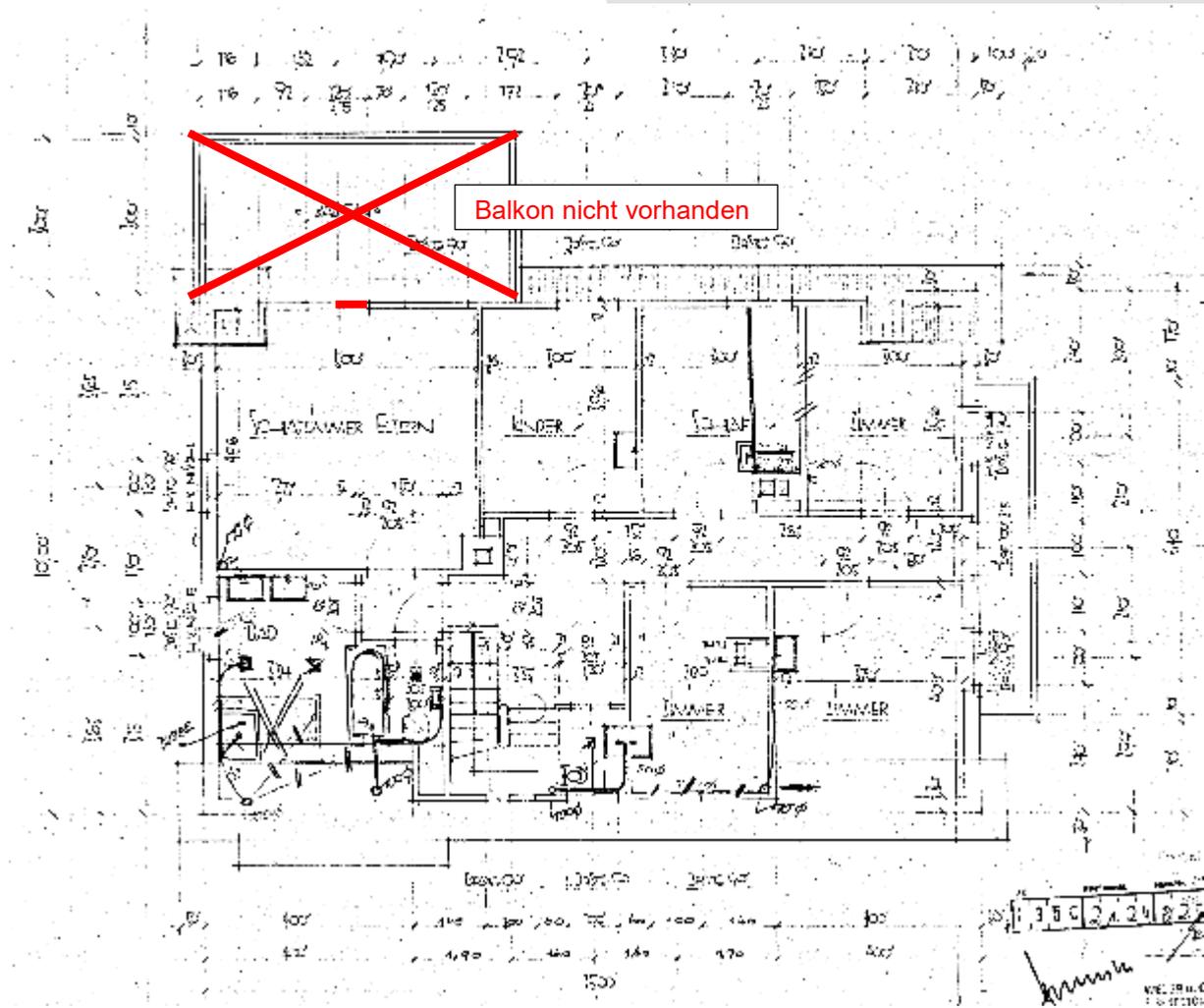
9. Anlagen

9.1. Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung

Kellergeschoss vorhanden



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Die Grundrissänderungen die während des Ortstermins aufgefallen sind, wurden in Rot eingezeichnet worden.

9.2. Fotodokumentation



Westansicht Anbau



Südansicht



Haupteingang