

## Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Solingen Az: 006 K 054/25

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.



### Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

über

- Grundbuch von Dorp Blatt 4446B
1. Flur 67, Flurstück 194  
Verkehrsfläche
  2. Flur 67, Flurstück 195  
Praxisgebäude  
Gasstraße 40  
42657 Solingen

Wertermittlungstichtag: 09.12.2025

<b>Verkehrswert:</b>	<b>1. Flurstück 194</b>	<b>720,00 €</b>
	<b>2. Flurstück 195</b>	<b>224.000,00 €</b>

# 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 054/25

	Objektart	Grundbuch von Dorp Blatt 4446B 1. Flur 67, Flurstück 194 Verkehrsfläche 2. Flur 67, Flurstück 195 Praxisgebäude
	Anschrift	Gasstraße 40 42657 Solingen
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 4446B, Gemarkung Dorp, lfd. Nr. 10 Flur 67, Flurstück 194, Größe 23 m lfd. Nr. 11 Flur 67, Flurstück 195, Größe 275 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Zubehör	vermutlich kein Zubehör	
Bebauung	Ein unterkellertes Praxisgebäude mit zwei Geschossen und eingeschossigen Anbau ohne Unterkellerung ( <b>gemäß letzter Baugenehmigung</b> ).	
Nutzung	vermietet bzw. Eigennutzung Die reine wohnwirtschaftliche Nutzung ist baurechtlich nicht genehmigt.	
Nutzfläche	ca. 226,91 m <sup>2</sup> gemäß Unterlagen aus der Bauakt	
Baujahr	vermutlich um 1999	
Zustand des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Objekt wird augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht genehmigt.</li> <li>- Ein Umnutzungsantrag zu Wohnzwecken wurde abgelehnt.</li> <li>- Gemäß letzter Baugenehmigung, ist von einer Nutzung als Praxisgebäude auszugehen.</li> </ul>	
Ausstattung des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Ausstattung des Gebäude können keine Aussagen getroffen werden, da kein Zugang gewährt wurde</li> <li>- <b>Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von der Straße sowie der Unterlagen aus der Bauakte des Stadt Solingen ermittelt.</b></li> </ul>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend Mischbebauung</li> <li>- Durchfahrtsstraße</li> </ul>	
Liegenschaftszins	4,5%	
Rohertrag (Mieten)	6,90 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	Flurstück 194	720,00 €
	Flurstück 195	224.000,00 €
	(Stichtag 09.12.2025)	

## 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 195	8
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	14
11	Außenanlagen	15
12	Alterswertminderung nur theoretisch	15
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	16
13.1	Erläuterung zur Bewertung von Baumängeln /Bauschäden	16
13.2	Baumängel und Bauschäden	17
13.3	Altlasten	17
13.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen	17
13.5	Sicherheitsabschlag	19
14	Allgemeine Bewertung	19
15	Berechnung des Bodenwertes	20
15.1	Flurstück 194	21
15.2	Flurstück 195	21
16	Sachwertverfahren nur Flurstück 195	21
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	21
16.2	Eingangsrößen	22
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	22
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	23
16.5	Berechnung des Sachwertes	23
17	Ertragswertverfahren nur Flurstück 195	24
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
17.2	Eingangsrößen	24
17.3	Aufteilung der gewerblichen Nutzflächen	24
17.4	Nachhaltig erzielbare Miete	25
17.5	Bewirtschaftungskosten	25
17.7	Liegenschaftszinssatz	26
17.8	Vervielfältiger	27
17.9	Berechnung des Ertragswertes	27
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	28

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 5 Bescheinigung über Erschließungs- und Straßenbaubeitrag (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (3 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 8 Kopien der Grundrisses und Baugenehmigung (5 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 9 Kopie Schreiben wegen Zurückweisung Nutzungsänderung (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)

**Das Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten**, davon 31 Seiten Text und 17 Seiten Anlagen.

### **1           Unterlagen**

- Flurkarte
- Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadtverwaltung (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)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piebler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Gasstraße 40 42657 Solingen
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	Grundbuch von Dorp Blatt 4446B 1. lfd. Nr. 10 Flur 67, Flurstück 194 Verkehrsfläche 2. lfd. Nr. 11 Flur 67, Flurstück 195 Ein unterkellertes Praxisgebäude mit zwei Geschossen und eingeschossigen Anbau ohne Unterkellerung (gemäß letzter Baugenehmigung).
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>09.12.2025</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	09.12.2025  Teilnehmer: die beauftragte Sachverständige  Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert. Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht.  <b>Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von der Straße sowie der Unterlagen aus der Bauakte des Stadt Solingen ermittelt.</b>

<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<p>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.).</p>
<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) und des Auftragnehmers (Sachverständige) 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 des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	nicht ersichtlich
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	vermietet bzw. Eigennutzung
<b>Energieausweis</b>	nicht bekannt

<b>Besonderheiten</b>	<p>Die maßgeblichen Flurstücke sind im Grundbuch unter verschiedenen laufenden Nummern gebucht. Aufgrund der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, ist der Verkehrswert von Grundstücken, die unter verschiedenen laufenden Nummern gebucht sind, getrennt auszuweisen. Wege- oder Überbaurechte, gemäß BGB, sind dabei nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Das Gebäude wird augenscheinlich als Wohnhaus genutzt. Die Nutzung ist nicht genehmigt, der letzte Antrag auf Umnutzung, aus dem Jahr 2015, wurde, wegen fehlender Unterlagen, abgelehnt. Die Wertfeststellung kann sich daher nur auf den ursprünglichen und dem zuletzt genehmigten Ausbauzustand (Praxisnutzung) aus dem Jahr 1998/99 beziehen.</p>
-----------------------	--

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Dorp			
Blatt		4446B			
Bestandsverzeichnis	10	Gemarkung Dorp	Flur 67	Flurstück 194	Größe 23 m <sup>2</sup>
		Verkehrsfläche, Gasstraße			
	11	Dorp	67	195	275 m <sup>2</sup>
		Verkehrsfläche, Gasstraße 40			
Belastungen Abt. II	23	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

## 4.2 Vorhandene Bebauung nur Flurstück 195



Ein unterkellertes Praxisgebäude mit zwei Geschossen und eingeschossigen Anbau ohne Unterkellerung. Das Gebäude wurde vermutlich um 1999 als Praxisgebäude errichtet. Ursprünglich war eine Gaststätte mit einer Wohneinheit für den Gaststättenbetreiber geplant. Die Planung wurde kurzfristig geändert, so dass eine rein gewerbliche Nutzung (Praxisräume) zur Ausführung kommen sollte.

**Das Gebäude wird augenscheinlich komplett wohnungswirtschaftlich genutzt, diese Nutzung ist nicht genehmigt.**

Das Gebäude steht unmittelbar an der Straße, der Zugang erfolgt augenscheinlich von der rechten Gebäudeecke, unmittelbar neben der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt. Der Eingangsbereich wird durch den Balkon im Obergeschoss überdeckt. Als Dach kamen vorn zur Straße ein Pultdach, zwischen Pultdach und Anbau ein Satteldach und auf dem Anbau ein Flachdach zur Ausführung. Zum Innenausbau ist nichts bekannt, da der Zugang keine Zugang gewährt wurde.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	Solingen ist die zweitgrößte Stadt unter den bergischen Großstädten. Solingen hat ca. 164.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 89,5 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.  Solingen liegt südwestlich von Wuppertal im Bergischen

Land. Die Stadt grenzt nordöstlich an die Stadt Wuppertal, im Osten an die Städte Remscheid und Wermelskirchen, im Süden an die Städte Leichlingen und Langenfeld, im Westen an Hilden und nordwestlich an Haan.

Das Stadtgebiet Solingen besteht aus fünf Stadtbezirken, den Bezirken Gräfrath, Wald, Mitte, Ohlgs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Namen, deren Grenzen aber oftmals nicht genau festgelegt sind.

Seit dem Mittelalter ist Solingen das Zentrum der deutschen Klingen-, Messer- und Schneidwarenindustrie und verfügt noch heute über einen geltenden Ruf für Markenqualität. Durch die Solingenverordnung aus dem Jahr 1994 ist der Name Solingen gesetzlich geschützt. Auch heute noch dominiert die Schneidwarenindustrie die Wirtschaft in Solingen, allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.

Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angelpunkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohlgs, 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-Ohlgs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flughafen Düsseldorf.

Solingen ist zudem über die Autobahnen A 3 Köln-Oberhausen (Ausfahrt Solingen), A 46 Düsseldorf-Wuppertal (Ausfahrt Haan-Ost) und A 1 Köln Dortmund (Ausfahrt Wermelskirchen-Burg) zu erreichen.

Neben allen Schulformen befinden sich in Solingen auch 6 Sonderschulen und 3 Berufskollegs. Darüber hinaus sind in Solingen die Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Bezirk Lage Entfernung zum Zentrum Solingen	Burg / Höhscheid südlich S-Bahn Grünewald, Nähe Stadtarchiv ca. 1,8 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden / Städten	Wuppertal ca. Remscheid ca. Langenfeld ca. Hilden ca. Haan ca.	16 km 11 km 15 km 13 km 11 km
nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischbebauung unterschiedlicher Baujahre</li> <li>- in zweiter Reihe hinter dem Objekt ein Supermarkt</li> </ul>	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Wermelskirchen (A 1, AS 96) ca. Autobahnanschluss Solingen A 3 ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn Solingen ca. Intercitybahanschluss Solingen-Ohligs ca.	12 km 9 km 0,4 km 0,6 km 7 km
Parkplätze	öffentliche Stellplätze im Umfeld	
Immissionen	Die Gasstraße ist eine Durchgangsstraße, außerdem führt die Zuwegung eines Supermarktes direkt am Haus vorbei. Immissionen sind dementsprechend zu erwarten.	
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtung zu Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld</li> <li>- weitere Einkaufsstrukturen in Solingen Mitte</li> </ul>	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtschule im Umfeld</li> <li>- alle Schulformen im Stadtgebiet</li> </ul>	

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in 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> <li>- sonstige Flächen</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p>
--------------------------	---



Anmerkung:

Die GFZ wurde der letzten gültigen Baugenehmigung entnommen und dient **ausschließlich der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert**. Die aktuelle, baurechtlich relevante GFZ, kann von der hier ermittelten GFZ abweichen.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige bzw. ungenügende Unterlagen und Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sowie fehlende bzw. unvollständige Hausakten im Bauarchiv sind Gründe hierfür.

**In diesem Zusammenhang wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständigen kein Zutritt zum Objekt gewährt wurde. Die Bewertung beruht daher ausschließlich auf der Inaugenscheinnahme von der Straße her sowie der Unterlagen aus der Bauakte der Stadt.**

Das Objekt ist, soweit ersichtlich, **vorbehaltlich der Nutzung**, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte).

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße den zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen entnommen. **Dabei konnte lediglich der Zustand, gemäß der letzten Baugenehmigung aus dem Jahr 1999, berücksichtigt werden. Es werden also im Weiteren nur gewerblich genutzte Räumlichkeiten (Praxis) berücksichtigt.**

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

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

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

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Ertragswertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Resultierend aus den speziellen Eigenschaften des Objektes konnten, für die hier zu bewertende Immobilie, keine Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen recherchiert werden.  Das Vergleichswertverfahren wird somit vernachlässigt.
Ertragswertverfahren	Für gemischt und gewerblich genutzte Immobilien bietet sich das Ertragswertverfahren an, da die Wertigkeit des gesamten Objektes durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden kann. Eine Miete lässt sich in der Regel unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete festgestellt werden.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle nur bedingt aussagefähig. Gewerblich und gemischt genutzte Immobilien sind nur dann von Wert, wenn Erträge erwirtschaftet werden. Diese Erträge können über Vermietung oder Selbstnutzung erzielt werden. Die Bausubstanz ist nur insoweit wichtig, dass sie die Gewährleistung dafür bietet, dass ein Ertrag erwirtschaftet werden kann. Insoweit bildet die Bausubstanz nur eine, wenn auch notwendige, Hülle. Es ist allerdings zu beachten, dass ohne die entsprechende Gebäudesubstanz kein Ertrag fließen kann. Insoweit bedarf auch der Ertragswert dieser, meist aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Erkenntnisse. Der Sachwert wird daher zusätzlich zum Ertragswert ausgeführt.

<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die weitere Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert von gewerbliche und gemischt genutzten Immobilien am sinnvollsten aus dem Ertragswert abgeleitet wird.</p> <p>Die Sachwertermittlung erfolgt, der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Ertragswertverfahren.</p> <p>Der Vergleichswert wird vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und hernach anteilig ausgewiesen.</p>
--	--

## 10 Baubeschreibung

<b>Alle Angaben gemäß der Inaugenscheinnahme von der Straße sowie Angaben aus der Bauakte</b>	
<p>Art des Gebäudes</p>	<p>Praxisgebäude (gemäß letzter Baugenehmigung)</p> <div data-bbox="525 990 1289 1274" style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>soweit ersichtlich massiv</p>
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich um 1999</p>
<p>Anzahl der Geschosse</p>	<p>Hauptgebäude zwei Geschosse Anbau ein Geschoss</p>
<p>Keller</p>	<p>Hauptgebäude unterkellert Anbau nicht unterkellert</p>
<p>Eingang</p>	<p>Kunststoff/Alu mit Glasausfachung</p>
<p>Dachform</p>	<p>Pult-/Sattel-/Flachdach</p>
<p>Dachkonstruktion</p>	<p>vermutlich Holz/massiv</p>
<p>Dacheindeckung</p>	<p>Pfannen, Flachdach nicht ersichtlich, gemäß Planungsunterlagen mit Begrünung</p>
<p>Dachentwässerung</p>	<p>Zink (soweit ersichtlich)</p>
<p>Deckenbeläge</p>	<p>nicht bekannt</p>

Boden	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Außenwände	massiv
Fassade	Putz
Innenwände	vermutlich massiv und Ständerwerk
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Fenster	soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Elektro	vermutlich entsprechend dem Baujahr
Sanitär	nicht bekannt
Hausanschlüsse	vermutlich Wasser, Strom, Gas
Hausentwässerung	vermutlich öffentlicher Kanal
besondere Bauteile	Eingangüberdachung, Balkon

**Hinweis:**

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die 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 Aufstellung erhebt keine Anspruch auf Vollständigkeit.

**11 Außenanlagen**

Anschlüsse, Leitungen, befestigte Zugänge, Hofüberdachung usw.

**12 Alterswertminderung nur theoretisch**

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr	1999
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	26

übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	54
Alterswertminderung linear in %	32,5

Anmerkung:

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt (Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der AGVGA/NRW). Die Erledigung von eventuell festgestellten Reparaturrückstaus 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.

### **13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)**

#### **13.1 Erläuterung zur Bewertung von Baumängeln /Bauschäden**

*“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 (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist. Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen.

Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von "Kosten" sondern von "Wert".

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

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

### 13.2 Baumängel und Bauschäden

Zum Besichtigungstermin konnten folgender Baumängel / Bauschäden festgestellt werden:

- Aufsteigende Nässe, Putz- und Anstrichmängel an der Fassade
- Holzverkleidung der Eingangsüberdachung / Balkon aufarbeiten /erneuern

Der Wert der sichtbaren Baumängel/Schäden wird grob überschlägig mit

**8.000,00 €**

eingeschätzt.

### 13.3 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster wird das Grundstück nicht mehr im Altlastenkataster geführt. Zur expliziten Feststellung von eventuell doch auftretenden Altlasten bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

### 13.4 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Aussage der Stadtverwaltung folgende Baulasten:  Bulast Nr. 8889      Bindung des Wohnraumes an das Gewerbeobjekt (ehemals Restaurant).  Das Objekt wird als Mischbebauung gewertet, da u.a. die letzte Nutzungsänderung aus dem Jahr 2015 zurückgewie-
-----------	---

	sen wurde. Eine zusätzliche Berücksichtigung der Wohnraumbindung an die gewerbliche Nutzung wird daher nicht mehr notwendig.
Erschließungskosten	Die Gasstraße gilt als <b>nicht</b> endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge nach BauGB § 127 können somit noch anfallen.  Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundbuch Abt. II	Nr. 23 Zwangsversteigerungsvermerk  Die oben genannte Eintragung tangieren nicht den Verkehrswert des Objektes.
	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	Bei der Grundstücksaufnahme konnte <b>augenscheinlich</b> keine Überbauung festgestellt werden. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.  Die aktuelle wohnwirtschaftliche Nutzung ist jedoch nicht genehmigt.
naturschutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht bekannt

weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.
----------------	--

### 13.5 Sicherheitsabschlag

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Eventuell vorhandener Instandsetzungsbedarf konnte daher nicht festgestellt werden.

Augenscheinlich erfolgt die Nutzung des Gebäudes zur Zeit, entgegen der Ablehnung durch das Bauamt, vollumfänglich wohnwirtschaftlich. Eine Überprüfung der Nutzung war nicht möglich, da keine Zugang zum Gebäude gewährt wurde. Die fehlende Genehmigung zur Umnutzung zum Wohnhaus muss hier zwingend berücksichtigt werden, da es keine Gewähr dafür gibt, dass diese Genehmigung zu einem späteren Zeitpunkt erteilt wird.

Durch die oben genannten Kriterien erhöht sich das finanzielle Risiko eines potentiellen Eigentümers deutlich. Da dieses Risiko nicht im normierten Verfahren berücksichtigt werden kann, wird an dieser Stelle ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Der Sicherheitsabschlag wird mit

**25 %**

in Ansatz gebracht.

### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend Mischbebauung</li> <li>- Durchfahrtsstraße</li> </ul>
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Objekt wird dem Anschein nach zu Wohnzwecken genutzt. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht genehmigt.</li> <li>- Ein Umnutzungsantrag zu Wohnzwecken wurde abgelehnt.</li> <li>- Gemäß letzter Baugenehmigung, ist von einer Nutzung als Praxisgebäude auszugehen.</li> <li>- Zur Ausstattung des Gebäude können keine Aussagen getroffen werden, da kein Zugang gewährt wurde</li> </ul>
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtschule im Umfeld, Schulen in Solingen</li> <li>- Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs unmittelbar anliegend</li> <li>- Ärzte, Banken, Krankenhäuser, Amtsgericht, Einkaufsstrukturen in Solingen</li> </ul>
Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 12 km zur A 1 (AS 96)</li> <li>- ca. 9 km A 3 (AS Solingen)</li> </ul>
öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-Bahn ca. 0,6 km entfernt</li> <li>- Intercitybahnanschluss ca. 7 km (Ohligs) entfernt</li> <li>- Busanbindung ab ca. 0,4 km entfernt</li> </ul>

## 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat (ImmoWertV § 16, Abs. 1) :

*Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) 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.*

*§ 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.*

Entsprechend der ImmoWertV soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichsverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren 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. Nach Angaben des Gutachterausschusses (GAA) der Stadt wird für das Richtwertgebiet folgender Richtwert ausgewiesen.

### Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.25)	<b>315,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 34202
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischgebiet
Tiefe	bis 30 m
GFZ	1,1
Geschosse	III

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Gasstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage	Anpassungsfaktor 0,9
Nutzungsart	gemischt/gewerblich	vergleichbar/wertneutral
Tiefe	ca. 22 m	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 0,9	Umrechnung über Marktbericht
Geschosse	II Geschosse	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

### 15.1 Flurstück 194

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	315,00
* Umrechnungskoeffizient Verkehrsfläche	0,10
= angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	31,50
* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	23
= Bodenwert gesamt in €	724,50

### 15.2 Flurstück 195

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	315,00
* Anpassung Erschließung	0,900
* Umrechnungskoeffizient vorhandene GFZ	0,962
/ Umrechnungskoeffizient Richtwert- GFZ	1,039
= angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	262,49
* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	275
= Bodenwert gesamt in €	72.184,72

## 16 Sachwertverfahren nur Flurstück 195

### 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 sowie eventuelle Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen. 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 Eingangsgrößen

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 ( § 22 ImmoWertV, NHK)
- Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)
- + Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
- = vorläufiger Sachwert
- ± Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, 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 Bruttogrundfläche wird auf der Basis der NHK festgestellt. Basis hierfür waren die zur Verfügung stehenden Grundrisse sowie eigenes Aufmaß vor Ort.

	Grundfläche in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	98,26
Erdgeschoss	137,42
Obergeschoss	100,67
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>	<b>336,35</b>

## 16.5 Berechnung des Sachwertes

01	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	336,35
02	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>	728,00
03	* Baukostenindex	1,907
04	= Gebäudeherstellungskosten in €	466.953,36
05	Alterswertminderung %	32,50
06	- Alterwertminderung in €	151.759,84
07	= Gebäudezeitwert in €	315.193,52
08	+ Bodenwert in €	72.184,72
09	= vorläufiger Sachwert in €	387.378,24
10	* Sachwertfaktor	0,90
11	= angepasster vorläufiger Sachwert	348.640,41
10	- Baumängel- und Bauschäden in €	8.000,00
11	- 25 % Sicherheitsabschlag in €	96.844,56
<b>12</b>	<b>= Sachwert in €</b>	<b>243.795,85</b>

### Anmerkung

Der Anpassungsfaktor wurde aus Verkäufen der letzten 10 Jahre, unter Berücksichtigung der üblichen und im Bewertungsgesetz vorgegebenen Faktoren ermittelt. Auf Anpassungsfaktoren des Marktberichtes konnte nicht zurückgegriffen werden, da diese nur für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen werden.

- vom Sachverständigen festgestellter durchschnittlicher Faktor 0,9
- Bewertungsgesetz 0,9 (bis 500.000 € vorläufiger Sachwert) ermittelt.

## 17 Ertragswertverfahren nur Flurstück 195

Zum besseren Verständnis gibt die 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
./.	nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)
=	marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)
./.	Bodenwertverzinsung (§ 17 ImmoWertV)
=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
*	Vervielfältiger (§ 20 ImmoWertV)
=	Ertragswert der baulichen Anlage
+	Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
=	vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/-	Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien, § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
=	Ertragswert

### 17.3 Aufteilung der gewerblichen Nutzflächen

Die Angaben zu den Nutzflächen beruhen auf den zu letzt genehmigen Unterlagen aus der Bauakte (Praxis) von 1999. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell Veränderungen innerhalb des Objektes vorgenommen wurden (z.B. Nutzungsänderung von einzelnen Räumen, Veränderung der Raumgrößen innerhalb der bestehenden Außenmaße). Die Nutzfläche insgesamt wird hiervon nicht maßgeblich beeinflusst.

	Fläche in m <sup>2</sup>
KG	59,84
EG mit Anbau	102,74
OG	64,33
<b>Gewerbeflächen gesamt</b>	<b>226,91</b>

#### 17.4 Nachhaltig erzielbare Miete

Gemäß Marktbericht liegen die Mieten für Büro- und Praxisräume insgesamt zwischen 5,00 - und 8,00 €/m<sup>2</sup>, wobei Objekte in Ausflugsgebieten in der Regel im mittleren und Objekte in den Zentren im oberen Bereich gehandelt werden.

Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass vergleichbare Objekte im vorbezeichneten Gebiet (Umkreis bis 3 km) zwischen 3,75 und 10,80 €/m<sup>2</sup> am Markt angeboten werden.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird eine Miete von

**6,90 €**

als nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

#### 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 angesetzt werden.

## **Instandhaltungskosten**

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

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

## **Mietausfallwagnis**

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

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

Anmerkung:

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

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

**20 %**

in Ansatz gebracht.

## **17.6 Restnutzungsdauer**

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer, die im Punkt 12 bereits ermittelt wurde, beruht im Wesentlichen auf den technischen Daten der aufstehenden Bebauung.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 54 Jahren eingeschätzt.

## **17.7 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend der **Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Im Marktbericht werden folgende Zinssätze genannt

- Renditeobjekte mit Gewerbeanteil größer als 20%
- Zinssatz 4,5 %

Zinserhöhend wirken:

- derzeitige wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht genehmigt (im Sicherheitsabschlag gewürdigt)

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

**4,5 %**

in Ansatz gebracht.

### 17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (4,5 %)  
n = Restnutzungsdauer in Jahren (54 Jahre)  
q = 1 + p/100 (1,045)

Berechnung:  $V = \frac{1,045^{54} - 1}{1,045^{54} * (1,045 - 1)}$

V = 20,16

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

### 17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	6,90
02	* Nutzfläche in m <sup>2</sup>	226,91
03	* Monate im Jahr	12,00
04	= jährlicher Rohertrag in €	18.788,15

05	-	jährliche Bewirtschaftungskosten in €	3.757,63
06	=	jährlicher Reinertrag in €	15.030,52
07	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	3.248,31
08	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	11.782,21
09		Restnutzungsdauer in Jahren	54
10		Liegenschaftszinssatz	4,50
11	*	Vervielfältiger	20,16
12	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	237.529,27
13	+	Bodenwert in €	72.184,72
14	=	vorläufiger Ertragswert in €	309.713,99
15	-	Baumängel- und Bauschäden in €	8.000,00
16	-	25 % Sicherheitsabschlag in €	77.428,50
17	=	Ertragswert in €	224.285,49

## 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 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Immobilie wurde um 1997 als Wohn- und Geschäftshaus geplant und im Jahr 1999 in ein ausschließlich gewerblich genutztes Objekt umgeplant sowie entsprechend genehmigt. Derzeit wird das Objekt augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt; diese Nutzung ist jedoch nicht genehmigt. Der Verkehrswert wird daher auf Grundlage einer gewerblichen Nutzung nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Sachwertverfahren wurde zusätzlich, der besseren Vergleichbarkeit wegen ausgeführt. Hier wurden übliche Herstellungspreise (NHK 2010) herangezogen.

In beiden Verfahren wurden die spezifischen Besonderheiten des Objektes berücksichtigt. Zusätzliche Zu- und Abschläge, zum Verkehrswert hin, werden nicht notwendig.

Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Verkehrswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

## Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die Verkehrswert wie folgt eingeschätzt

- |    |                      |                     |
|----|----------------------|---------------------|
| 1. | <b>Flurstück 194</b> | <b>720,00 €</b>     |
| 2. | <b>Flurstück 195</b> | <b>224.000,00 €</b> |

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, 29. Januar 2026

*Erika Schaks*

**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: Ansicht von der Straße von links



Foto 2: Ansicht von der Straße von rechts



Foto 3: Ansicht von hinten