



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsgesetzes

für das

mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in
42719 Solingen, Ittertalstraße 34



Auftraggeber:	Amtsgericht Solingen
Verfahren / Aktenzeichen:	006 K 061/22
Verkehrswert:	Zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2023: 212.000 €

Hinweis: Diese gekürzte Internetversion des Gutachtens enthält keine persönlichen Daten über Beteiligte und keine Anlagen. Sie bietet daher nur einen unvollständigen Überblick. Das vollständige Originalgutachten ist nach telefonischer Terminvereinbarung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einzusehen.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Objektadresse und Nutzungsart	3
1.2 Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
1.3 Auftraggeber	3
1.4 Gerichtlicher Auftrag - Besonderheiten der Zwangsversteigerung.....	3
1.5 Definition Verkehrswert.....	4
1.6 Stichtag.....	4
1.7 Ortsbesichtigung.....	4
1.8 Unterlagen und Informationsbeschaffung	5
1.9 Haftung	6
2 LAGE	7
2.1 Makrolage.....	7
2.2 Mikrolage und Verkehrsanbindung	8
3 GRUND UND BODEN SOWIE RECHTLICHER STATUS	9
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2 Grundstücksbeschreibung und Bodenbeschaffenheit.....	9
3.3 Erschließung und Abgaben.....	10
3.4 Entwicklungszustand und Bauplanungsrecht.....	10
3.5 Bauordnungsrecht	11
3.6 Baulasten oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.....	12
3.7 Rechte und Belastungen im Grundbuch	12
3.8 Weiteres Zivilrecht	12
4 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	13
4.1 Gebäudebeschreibung und Historie	13
4.2 Konstruktive Merkmale	13
4.3 Versorgungsanlagen.....	14
4.4 Ausbauzustand und Ausstattung	15
4.5 Barrierefreiheit	15
4.6 Energie	16
4.7 Außenanlagen und KFZ-Stellflächen	17
4.8 Schäden und Vorgehen im Rahmen der Bewertung.....	17
5 FLÄCHEN UND WEITERE BAUMASSE	19
5.1 Grundstücksflächen	19
5.2 Wohn-/ Nutzfläche	21
5.3 Bruttogrundfläche	21
5.4 KFZ-Stellplätze	22
6 NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	22
7 BEURTEILUNG	23
7.1 Lage.....	23
7.2 Bausubstanz	23
7.3 Drittverwendbarkeit bei bestehender Nutzungsart	23
7.4 Gesamtrisiko und Gesamtbeurteilung.....	23
8 BEWERTUNGSVERFAHREN UND MODELLKONFORMITÄT	23

8.1	Bodenwert.....	24
8.2	Gesamtobjekt.....	25
8.3	In concreto anwendbare Verfahren.....	27
8.4	Grundsatz der Modellkonformität.....	27
9	BODENWERTERMITTLUNG DES VORDERLANDES	28
9.1	Maßgebliche Grundstücksfläche.....	29
9.2	Bodenrichtwert und Merkmalsgegenüberstellung	29
9.3	Anpassungen und marktkonformer Bodenwert.....	30
9.4	Berechnung des Bodenwertes des Vorderlandes.....	31
10	SACHWERTVERFAHREN	31
10.1	Überblick über Verfahrensablauf und Einflussgrößen.....	31
10.2	Bewertungsbasis – Nur Wohngebäude	33
10.3	Kostenkennwert nach Klassifizierung und Gebäudestandard.....	33
10.4	Maßgebliche Bruttogrundfläche für die Sachwertermittlung	35
10.5	Baupreisanpassung und weitere Korrekturfaktoren	36
10.6	Alter sowie Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	36
10.7	Bewertungsrelevante Daten im Überblick.....	38
10.8	Berechnung Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	39
10.9	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes.....	40
10.10	Marktanpassung und marktangepasster vorläufiger Verkehrswert	40
10.11	Berücksichtigung weiterer - unterjähriger - Wertverhältnisse.....	41
10.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „BOG“	42
10.13	Objektspezifisch - Hinterland	42
10.14	Objektspezifisch - Ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlagen	42
10.15	Objektspezifisch - Schäden und technische Missetände	43
10.16	Zwischenergebnis.....	45
11	VERKEHRSWERT	45
12	ÜBERSICHT UND GESAMTERGEBNIS	46
13	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	48
14	LITERATURVERZEICHNIS	49
15	ANLAGENVERZEICHNIS UND ANLAGEN	49

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektadresse und Nutzungsart

Das zu bewertende Objekt befindet sich in 42719 Solingen, Ittertalsstraße 34. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus. Eine erste Baugenehmigung für die baulichen Anlagen datiert auf 1904, eine weitere aus 1952 bezieht sich auf die Umwandlung der Nutzung als Stall in ein Wohngebäude. Im Jahr 1968 wurde sodann nach weiterer Baugenehmigung ein Windfang errichtet. Auf dem Grundstück befinden sich weitere Nebenanlagen wie Garagen und Schuppen.

1.2 Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben ergeben sich aus dem Grundbuch: Gemarkung Wald, Flur 16, Flurstück 27, Hof- und Gebäudefläche Ittertalsstraße, Größe 785 m².

1.3 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Solingen, Abteilung Zwangsversteigerung, Aktenzeichen: 006 K 061/22. Das Gutachten ist für das Gericht und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Anderweitige Verwendungen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

1.4 Gerichtlicher Auftrag - Besonderheiten der Zwangsversteigerung

Der Sachverständige wurde gemäß Schreiben des Gerichts vom 13.02.2023 mit der Erstellung eines Gutachtens über den Wert des Versteigerungsobjekts beauftragt. Grundlage ist der Beschluss vom 08.12.2022, durch den angeordnet ist

„zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes,

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Wald Blatt 646,

lfd. Nr. 1 Flur 16 Flurstück 27 Gebäude- und Freifläche Ittertalsstraße groß 785 qm.

Eigentümer: XX
in Erbengemeinschaft“.

Weitere Vorgaben für die Bewertung, etwa zu Rechten und Belastungen, bestehen nicht.

1.5 Definition Verkehrswert

Der nach dem vorliegenden Auftrag zu ermittelnde Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Der Verkehrswert, welcher gleichzusetzen ist mit dem Marktwert, wird demnach 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.6 Stichtag

Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung ist grundsätzlich der Wertermittlungsstichtag im Sinne des § 2 Abs. 4 ImmoWertV, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, so dass für die Bewertung die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dieser entspricht in den meisten Fällen dem Qualitätsstichtag, auf den sich gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV der für die Wertermittlung maßgebliche rechtliche und tatsächliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag ist vorliegend der Tag der Ortsbesichtigung, die stattgefunden hat am

07.11.2023.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag sind auch vorliegend identisch, sodass keine Besonderheiten bestehen und für die Wertermittlung der zum Wertermittlungsstichtag bestehende rechtliche und tatsächliche Grundstückszustand zugrunde zu legen ist.

1.7 Ortsbesichtigung

Alle Eigentümer wurden nachweislich schriftlich am 16.10.2023 per Einwurf-Einschreiben zur Ortsbesichtigung am 07.11.2023 um 15.30 Uhr geladen. Alle Ladungen gingen zu. Der Sachverständige war um 15.30 Uhr zugegen. Da nur der Miteigentümer XXXXXXXXXXXX anwesend war, wurde mit Eröffnung des Termins bis 15.35 Uhr gewartet. Niemand weiteres erschien. Grundstück und Gebäude konnten dann an allen frei zugänglichen Stellen ohne weitere Vorkommnisse begangen und besichtigt werden. Die Besichtigung endete um 16.43 Uhr.

1.8 Unterlagen und Informationsbeschaffung

Vom Gericht wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt, wobei durch die Aufzählung keine Aussage über deren Bewertungsrelevanz verbunden ist:

- Grundbuchauszug vom 13.12.2022.

Von dem Miteigentümer XXXXXXXXXXXXXXXX wurde dem Sachverständigen bei dem bzw. nach dem Ortstermin zur Verfügung gestellt, wobei durch die Aufzählung keine Aussage über deren Bewertungsrelevanz getroffen wird:

- Kurzgutachten (unverbindliche Marktwertschätzung des Bewertungsgrundstücks) des Sachverständigen Dipl.-Ing. Andreas Sudhaus vom 29.04.2019 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2019,
- Einsichtnahme in Akte mit diversen Handwerkerrechnungen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen und Informationen eingeholt, wobei durch die Aufzählung keine Aussage über deren Bewertungsrelevanz getroffen wird:

- Flurkarte, GEO-basis.nrw, TIM-online,
- Altlastenauskunft der Stadt Solingen vom 04.10.2023,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Solingen vom 16.03.2023,
- Auszug für das Bewertungsobjekt aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen vom 13.03.2023,
- telefonische Auskunft über Planungsrecht der Stadt Solingen, Frau Hennig, am 16.05.2023,
- telefonische Auskunft über Kanalanschluss und dessen Beiträge der Technischen Betriebe der Stadt Solingen, Frau Lenker, vom 16.05.2023,
- Bodenrichtwertkarte 2023,
- Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen,
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen,
- Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins,

- Diverse Informationen aus Einsichtnahme der Bauakten im Bauaktenarchiv der Stadt Solingen am 30.05.2023 sowie im Stadtarchiv am 10.10.2023,
- Telefonat mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Solingen, Herr Kuhlmann, am 06.12.2023.

1.9 Haftung

Der Verkehrswert kann nach allgemeiner Meinung niemals einem konkreten Wert, sondern nur einer Schätzung entsprechen. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse in dem anzufertigenden Gutachten unterliegen nicht der Haftung.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insofern beschrieben, als dies für die Einflussgrößen der Wertermittlung relevant ist. Insbesondere werden hierbei die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Es können Abweichungen und Unvollständigkeiten bestehen, die allerdings nicht werterheblich sind. Eventuelle Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen, Hinweisen des Auftraggebers während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster, usw.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Vorliegend handelt es sich um ein Wertgutachten, nicht um ein Bausubstanzgutachten. Baumängel und Bauschäden sowie pflanzliche und tierische Schädlinge und gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nur insofern berücksichtigt, als sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt, die Positionen von Möbeln und sonstigen beweglichen Gegenständen wurden zwecks weiter reichender Untersuchungen nicht verändert. Etwaige Auswirkungen von Mängeln oder Schäden auf den geschätzten Wert werden grundsätzlich nur schätzweise durch Pauschalen oder durch einzelne geschätzte Kostenermittlungen berücksichtigt. Denn bei der Beurteilung von Mängeln und Schäden im Rahmen einer Wertermittlung geht es darum, deren Wertrelevanz festzustellen. Hierbei gilt der Grundsatz, dass die für eine Reparatur erforderlichen Kosten grundsätzlich nicht eins zu eins mit einer entsprechenden Wertminderung einhergehen. Es gilt also der Grundsatz „Kosten ungleich Wert“. Für weitere Entscheidungen und

Vermögensdispositionen wird empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch entsprechende Sachverständige für Bauschäden bzw. Baubiologie vornehmen zu lassen und Kostenvoranschläge einzuholen. Das gleiche gilt bei Altlastenverdacht und für die energetischen Eigenschaften des Gebäudes. Auch hier sind nähere Beurteilungen speziellen Sachverständigen und sonstigen Fachleuten überlassen.

2 LAGE

Der Wert des Grundstücks hängt von den Grundstücksmerkmalen ab. Zentrale Bedeutung kommt hier der in § 2 Abs. 3 ImmoWertV erwähnten Lage des Grundstücks zu. Unterschieden wird nachfolgend zwischen Makrolage, auch großräumige Lage, und der Mikrolage, auch kleinräumige Lage, sowie der Verkehrsanbindung.

2.1 Makrolage

Basisdaten der Gemeinde Solingen

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Höhe:	221 m ü. NN.
Fläche:	89,45 km ²
Einwohner:	ca. 165.000
Stadtgliederung:	5 Stadtbezirke.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtbezirk Wald.

Geopolitische Beschreibung

Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den beiden rheinischen Wirtschaftsmetropolen Köln und Düsseldorf. Hierüber hinaus bildet sie gemeinsam mit Remscheid und Wuppertal das sog. bergische Städtedreieck und liegt in einem Netz zwischen den Städten Remscheid, Wuppertal, Haan, Hilden und Langenfeld.

Die Stadt ist bekannt für ihre Klingen- und Schneidwarenindustrie, sie ist international als „Klingenstadt“ bekannt, der Stadtname ist als Markenzeichen für Qualitätsmesser und Scheren geschützt. In den letzten 30 Jahren gab es jedoch einen industriellen Strukturwandel, so dass dieser Wirtschaftssektor stark zurückgegangen ist. Heute steht

das das produzierende Gewerbe neben einem ausgeprägten Dienstleistungssektor. Vertreten sind nur wenige große, hingegen zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen.

Die kreisfreie Stadt Solingen ist eingebettet in eine weitreichende Grünlandschaft. Diese bietet neben etwa 350 km Wanderwegen Sehenswürdigkeiten wie die Müngstener Brücke, Schloss Burg oder den Balkhauser Kotten. Auf Grund dieser reizvollen und ruhigen Stadtstruktur leben in den äußeren Stadtteilen zahlreiche Familien, die in die nahegelegenen Nachbarstädte pendeln.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich, da sich die Makrolage in dem im weiteren Verlauf des Gutachtens dargestellten Bodenrichtwert widerspiegelt.

2.2 Mikrolage und Verkehrsanbindung

Bei der Mikrolage, also der kleinräumigen Lage sind Gebäudeausrichtung und Umgebung sowie Parksituation und Nahversorgung und in diesem Zusammenhang schließlich auch die Verkehrsanbindung des Objekts zu berücksichtigen.

Gebäudeausrichtung und Umgebung

Das Bewertungsgrundstück liegt am östlichen Ende der Ittertaler Straße, im westlichen Verlauf gibt es weitere Bebauung, im östlichen Bereich nicht. Die Gebäudefront zeigt nach Süden, der Garten überwiegend nach Norden. Dieser fällt zunächst leicht, im letzten Verlauf stark ab. Das Grundstück bildet dort die Böschung zur Itter. Die Umgebungsbebauung ist unregelmäßig.

Parksituation und Nahversorgung

Im öffentlichen Verkehrsraum finden sich in unmittelbarer Nähe keine Parkmöglichkeiten, denn ein Gehweg ist auf der Straßenseite des Grundstücks nur geringfügig und auf der anderen Straßenseite gar nicht vorhanden. In wenigen Fahrminuten finden sich zahlreiche Möglichkeiten der Nahversorgung im Stadtkern von Solingen-Wald. Einzelhandel oder Dienstleister sind dort zahlreich vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, das städtische Klinikum ist etwa 10 – 15 Minuten entfernt mit dem PKW erreichbar.

Verkehrsanbindung

Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Stadt ist an ein umfangreiches Autobahnnetz angebunden, und zwar unmittelbar an die A46, die A1 sowie die A3. Die Anschlussstelle A46 ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Der in etwa 15 Fahrminuten erreichbare Hauptbahnhof ist Haltepunkt für den Intercity-Express sowie für weiteren Zugverkehr in das gesamte Bundesgebiet sowie in das Ausland. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln / Bonn sind jeweils etwa 40 km entfernt und somit ebenfalls gut erreichbar.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich, da sich die Mikrolage in dem im weiteren Verlauf des Gutachtens dargestellten Bodenrichtwert widerspiegelt.

3 GRUND UND BODEN SOWIE RECHTLICHER STATUS

Neben der Lage des Grundstücks fließen die im Weiteren genannten weiteren Grundstücksmerkmale in die Bewertung ein.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung und Bewertung von Grund und Boden sind die Art und das Maß der jeweils zulässigen baulichen Nutzung nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts. Auf diese wird bei Ermittlung des Bodenwertes vertieft eingegangen.

3.2 Grundstücksbeschreibung und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist insbesondere im hinteren Bereich unsymmetrisch geschnitten. An der Straße ist es etwa 19 m breit, am hinteren Ende etwa 23 m. Es hat eine Tiefe von etwa 38 m. Der Garten fällt zunächst leicht, im letzten Verlauf stark ab. Das Grundstück bildet dort die Böschung zur Itter.

Das Gutachten berücksichtigt eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Für darüberhinausgehende vertiefende Nachforschungen besteht kein Anlass.

Vor dem Grundstück verläuft die Ittertalstraße, die im Bereich des westlich benachbarten Grundstücks eine Verkehrsverengung aufweist. Daher kommt es im Bereich des Bewertungsobjekts auf Grund von Bremsen und Beschleunigen zu

unregelmäßigen, insgesamt aber zu deutlichen Verkehrsbelastungen. Ein Gehweg ist auf der Straßenseite des Grundstücks nur geringfügig und auf der anderen Straßenseite gar nicht vorhanden. Die Straße kann in diesem Bereich daher nicht im üblich sicheren Maße gequert werden.

3.3 Erschließung und Abgaben

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon. Die Straße ist ausgebaut, aber – wie zuvor beschrieben – eng ausgebildet. Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließung und Erschließungsbeiträge

Hier kommen insbesondere Abgaben für die erstmalige Erschließung nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches sowie Abgaben für nachträgliche Erschließungsmaßnahmen nach Maßgaben des Kommunalabgabengesetzes in Betracht. Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich. Von der Stadt können daher keine Beiträge erhoben werden.

Kanalanschluss und Kanalanschlussbeiträge

Nach telefonischer Auskunft der technischen Betriebe der Stadt Solingen wurde das Grundstück im Jahr 1967 an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Auch wurden die Anschlussbeiträge vollständig entrichtet.

3.4 Entwicklungszustand und Bauplanungsrecht

Die Grundstücksqualität und somit auch sein Wert hängen vom Entwicklungszustand ab. Die unterschiedlichen Entwicklungsstufen sind in § 3 ImmoWertV aufgeführt. Vorliegend handelt es sich auf Grund des nachfolgend dargestellten Baurechts um baureifes Land.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Maßgaben besteht die Besonderheit, dass sich das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden könnte. So lautet jedenfalls die zuvor dargestellte Einschätzung der Stadt Solingen hinsichtlich etwaiger Erschließungsfragen. Dies würde bedeuten, dass es keinen Bebauungsplan gibt und

sich das Grundstück auch außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB befindet. Insofern stellt sich die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen. Dies wird im Rahmen der nun dargestellten Maßgaben des Bauordnungsrechts thematisiert.

3.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung bezieht sich auf ein realisiertes Bauvorhaben. Der Sachverständige hat die Bauakten im Bauaktenarchiv sowie im Stadtarchiv gesichtet. Ein erster Bauschein datiert auf 1904 und genehmigt ein Stallgebäude. Im Jahr 1952 wurde dann der Umbau in ein Zweifamilienhaus genehmigt. Im Jahr 1968 wurde die Errichtung eines Windfangs vor dem Gebäudeeingang genehmigt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Jahr 1952 wurden Fragen der Außenbereichslage erörtert und die Baugenehmigung mit einer Verpflichtungserklärung des Bauherrn verbunden, dass dieser sowie etwaige Rechtsnachfolger eine befestigte Zufahrt zum Grundstück herzustellen habe.

Formelle Legalität

Die Genehmigungen erstrecken sich insgesamt also auf das Hauptgebäude und den Windfang. Diese sind also, obwohl sie die Ausnahmen für eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht erfüllen und somit nach hiesiger Einschätzung nicht genehmigungsfähig waren bzw. sind, auf Grund der erteilten Baugenehmigung jedenfalls formell legal.

Die weiteren Baukörper, nämlich Garage an der westlichen Grundstücksgrenze, sowie Garage und weitere Schuppen oä. an der Gebäuderückseite, sind nicht genehmigt und somit jedenfalls formell illegal. Ob diese genehmigungsfähig sind, wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und dort bei der Frage erörtert, ob diesen weiteren Baukörpern ein Wert beizumessen ist.

Annahmen für die Bewertung

Für die seinerzeit genehmigten baulichen Anlagen würde, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht erfüllt sind, eine neue Baugenehmigung nach hiesiger Einschätzung heute nicht mehr erteilt, - etwa im Rahmen einer Freilegung und eines Wiederaufbaus. Bis dahin genießen sie allerdings Bestandsschutz.

3.6 Baulasten oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Laut Auskunft der Stadt Solingen bestehen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Laut Auskunft der Stadt Solingen besteht auch kein Altlastenverdacht. Es besteht auch kein Denkmalschutz. Das Bewertungsgrundstück ist von Maßnahmen der Bodenordnung, insbesondere von einer Umlegung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB nicht betroffen. Auch ist das Bewertungsgrundstück nicht von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts i.S.d. §§ 136 ff. BauGB (insbesondere Sanierungsgebiete) betroffen.

3.7 Rechte und Belastungen im Grundbuch

Der Sachverständige hat das Grundbuch eingesehen. Hier finden sich folgende Eintragungen.

Bestandsverzeichnis

Herrschervermerke für das Bewertungsgrundstück als herrschendes Grundstück im Verhältnis zu anderen, insofern dienenden Grundstücken sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Hier sind die bereits dargestellten Miterben als Eigentümer in Erbengemeinschaft eingetragen.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Weitere Eintragungen finden sich hier nicht.

Abteilung III

Sollten Eintragungen vorhanden sein, so wird deren Ablöse im Rahmen des vorliegenden Gutachtens unterstellt.

3.8 Weiteres Zivilrecht

Anhaltspunkte für sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten bestehen nicht, so dass diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen unternommen wurden. Zubehör i.S.d. § 97 BGB wurde ebenfalls nicht vorgefunden. Auch bestehen keine nachbarrechtlichen Besonderheiten.

Fundamente:	Unbekannt.
Fassade:	Verkleidet um 1985 mit „Extratherm-Klinker“ mit 40 cm Styropur-Dämmung.
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, aus 1982.
Fenster:	Mit Ausnahme des Kellers überall Kunststofffenster mit Isoglas, aus ca. 1980. Keller: Holzfenster. Teilweise Rollläden, manuell.
Innenwände:	Massiv.
Decken:	Im Keller Betonkappendecke, alle weiteren Betondecken.
Innentreppen:	Aus Beton.
Besondere Bauteile:	Außentreppe und Windfang. Aus 1967.

4.3 Versorgungsanlagen

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Warmwasserversorgung:	Im Erdgeschoss über die Heizungsanlage, im Obergeschoss über Boiler.
Heizung:	Energieträger: Gas. Heizkessel ca. 30 Jahre alt.
Sanitäranlagen:	Bäder, im EG mit Dusche, im OG mit Wanne, Fliesen und sanitäre Anlagen sind deutlich veraltet. Im DG befindet sich ein Stand-WC offen im Dachraum.
Lüftung:	Keine besondere Lüftungsanlagen.

Elektro: Die Elektroinstallationen wurden allenfalls geringfügig angepasst.

4.4 Ausbaurzustand und Ausstattung

Wände: Tapeten, veraltet.

Decken: Teilweise abgehangen mit Holz, veraltet.

Böden: Unterschiedlich, und zwar Teppich und PVC, Fliesen, Parkett.

Außen- und Innentüren: Holz, einfache Ausführungen.

Raumaufteilung /

Grundriss: Praktikabel.

Besondere Einbauten: Kaminofen im Erdgeschoss.

4.5 Barrierefreiheit

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 10 d) ImmoWertV gehören Fragen der Barrierefreiheit zu den wertrelevanten Eigenschaften eines Wertermittlungsobjekts. Die hierfür erforderlichen differenzierten Auswertungen des Marktgeschehens liegen, etwa seitens der Gutachterausschüsse, bislang noch nicht vor. Im Allgemeinen sowie im vorliegenden Gutachten können diese Eigenschaften jedoch bei einzelnen Bewertungsparametern Erwähnung finden und Bedeutung erlangen, etwa bei der marktüblichen Miete, dem Liegenschaftszins oder den Neuherstellungskosten oder aber als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. In diesem Fall erfolgen jeweils gesonderte Beschreibungen.

Vorliegend sind jedoch keine besonderen Umstände zu berücksichtigen, das Objekt weist keine nennenswerte Barrierefreiheit auf, und zwar weder im Eingangs- und Treppenhausbereich, noch bei Eingangstüren, in den Wohnungen, etwa in Bädern oder Türbreiten.

4.6 Energie

Energetische Anforderungen an Gebäude sowie an hierfür auszustellende Energieausweise ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Energieausweis

Das GEG sieht eine Verpflichtung zur Erstellung und Vorhaltung von Energieausweisen für Gebäude vor. Bislang ist unklar, inwieweit der Inhalt oder das Fehlen von Energieausweisen eine Bedeutung für die Wertermittlungsergebnisse haben. Zusätzliche Unklarheiten ergeben sich daraus, dass es Verbrauchs- und Bedarfsausweise mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen und Aussagekraft gibt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Energetische Eigenschaften

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 10 d) ImmoWertV gehören die energetischen Eigenschaften zu den wertrelevanten Eigenschaften eines Wertermittlungsobjekts. Die hierfür erforderlichen differenzierten Auswertungen des Marktgeschehens liegen, etwa seitens der Gutachterausschüsse, bislang noch nicht vor. Im Allgemeinen sowie im vorliegenden Gutachten können einzelne energetische Eigenschaften jedoch bei einzelnen Bewertungsparametern Erwähnung finden und Bedeutung erlangen, etwa bei der marktüblichen Miete, dem Liegenschaftszins oder den Neuherstellungskosten oder aber als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Vorliegend findet sich allerdings ein durchgängig bedürftiger energetischer Zustand.

Nachrüstpflichten

Es bestehen teilweise Nachrüstpflichten für Bestandsgebäude. Insofern besteht auch kein Bestandsschutz, sodass auch bestehende und grundsätzlich funktionierende Bauteile ausgetauscht bzw. nachgerüstet werden müssen. Dies bezieht sich auf über 30 Jahre alte Heizkessel, ungedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen, die sich in nicht-beheizten Räumen befinden sowie ungedämmte Dächer bzw. oberste Geschossdecken. Das Wertermittlungsobjekt unterliegt folgenden Nachrüstpflichten.

- Der Heizkessel ist etwa 30 Jahre alt und auszutauschen.

- Das Dachgeschoss ist auf dem Spitzboden in der Vertikalen mit Styropur gedämmt, es ist aber nicht erkennbar, dass die Dämmung in die Dachschrägen hereinreicht. Somit ist das Dach zu dämmen.
- Wärmeführende Leitungen im Keller sind nicht gedämmt.

4.7 Außenanlagen und KFZ-Stellflächen

Das Grundstück hat zwei Garagen und weitere zwei, die Garagen nicht blockierende Stellplätze. Die Außenanlagen sind einfach. Einfriedungen bestehen aus Hecken und einfachen Zäunen.

4.8 Schäden und Vorgehen im Rahmen der Bewertung

Das Haus wird seit einigen Jahren nicht bewohnt. Bei Ortsbesichtigung wurden die folgenden Schäden bzw. technische Missstände festgestellt, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich hierbei nur um solche handelt, deren Behebung sowie eine hierdurch bedingte Preiskorrektur notwendig erscheint, - nicht aber um Zustände, die „nur“ veraltet sind, diese werden durch die Alterswertminderung / Abschreibung erfasst. Bei den Schäden bzw. technische Missständen handelt es sich um:

Grundstück und Gebäude außen

- Grundstück ist verwildert, muss gerodet werden,
- Regenfallrohr an der Gebäudevorderseite ist im Bodenbereich nicht angeschlossen und wird provisorisch ins` Freie abgeleitet,
- Risse und mangelhafter Schutzanstrich an der Putzfassade auf der Gebäuderückseite bzw. im Sockelbereich,
- Risse und mangelhafter Schutzanstrich am Windfang / Eingangstreppe,
- Stahltür unter Windfang rostig,
- Kellerfenster-Gitter rostig,
- die nicht genehmigten baulichen Anlagen, nämlich Garagen und Schuppen, sind teilweise nur behelfsmäßig errichtet und befinden sich in einem bedürftigen Zustand, es finden sich teilweise schädliche Baustoffe wie Eterniteindeckungen, auch zeigen sich an Holz Fäule- und Pilz- bzw. Schwammerscheinungen.

Gebäude innen

- Feuchtigkeit an den Kellerwänden, Innen- und Außenwände,

- Teilweise rostige Stahlträger an der Betonkappendecke,
- Kelleraußentür Zarge verrostet, Türe ist überdurchschnittlich stark abgenutzt,
- Massive Verschmutzungen der Kunststofffenster durch Nikotin.

Wertrelevanz und Vorgehen im Rahmen der Bewertung – Insbesondere Bestandsschutz

Nach der sog. externen Methode wird zunächst der vorläufige Objektwert ermittelt, und zwar unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage und unter Außerachtlassung der Besonderheiten des konkreten Objekts. Sodann werden vor Ableitung des konkreten Verkehrswertes etwaige Schäden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Hierbei ist nochmals zu betonen, dass insofern nur die Behebung der dargestellten Schäden berücksichtigt wird, nicht aber solche Zustände, die „nur“ veraltet sind. So sind beispielsweise Abnutzung und wenig zeitgemäße Ausstattung von Boden- und Wandbelägen sowie die Ausstattung der Türen und Fenster oder auch der Zustand der Bäder eine Frage der Abnutzung und werden somit über die Alterswertminderung / Abschreibung berücksichtigt. Das gleiche gilt für die Berücksichtigung des fehlenden Bestandsschutzes bei Heizungskessel, wärmeführenden Leitungen im Keller und der fehlenden zeitgemäßen Dachgeschossdämmung. Auch diese werden nachfolgend dadurch berücksichtigt, dass die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Abnutzung seit Errichtung mit ihrem Zeitwert berücksichtigt werden.

Alternativ könnte man im Rahmen der Bewertung eine umfassende Modernisierung unterstellen. Dies würde zu einer Verjüngung und somit zu einer Wertsteigerung führen, im Gegenzug wären die hierfür erforderlichen Kosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd in Abzug zu bringen. Ein solcher Ansatz ist jedoch mit erheblichen Unsicherheiten bei den Kostenansätze verbunden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass das Objekt auf Grund seiner Lage an einer stark verkehrsbelasteten Stelle und mit den baurechtlichen Unwägbarkeiten im Außenbereich mit allenfalls bestehendem Bestandsschutz nicht auf Käuferkreise trifft, die sofort eine umfassende Modernisierung vornehmen. Vielmehr dürfte es sich bei den relevanten Marktteilnehmern um sog. „Bastler“ handeln. Die baulichen Anlagen werden also nicht in einem fiktiv modernisierten, sondern in ihrem gegenwärtigen – abgenutzten – Zustand bewertet, was durch die Abschreibung zu berücksichtigen sein wird. Es ist

lediglich die Behebung von akuten Schäden zu unterstellen. Die hierdurch bedingten Wertminderungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

In jedem Fall wird unabhängig von deren Wertigkeit und ihrem Verhältnis zum Bodenwert auf Grund der baurechtlichen Unwägbarkeiten bei einer etwaigen Neubebauung vom Fortbestand der baulichen Anlagen auszugehen sein.

5 FLÄCHEN UND WEITERE BAUMASSE

Die nachfolgenden Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

5.1 Grundstücksflächen

Im Rahmen der Wertermittlung können unterschiedliche Grundstücksflächen zu unterscheiden sein.

Grundstücksfläche im grundbuchrechtlichen Sinn

Grundsätzlich lässt sich anhand der Gesamtfläche des Grundstücks aus dem Bodenpreis / m² der Wert des Gesamtgrundstücks ermitteln. Hierbei wird grundsätzlich die Fläche des Grundstücks im grundbuchrechtlichen Sinn zu Grunde gelegt. Die Fläche gemäß Grundbuch beträgt vorliegend

785 m².

Aufteilung bei übergroßem Grundstück und in sonstigen Fällen

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist jedoch nicht übergroß, da seine Tiefe insbesondere nicht den bei solchen Objekten üblichen Rahmen der 40m-Grenze überschreitet. Eine wertmäßige Zerlegung kann jedoch auch aus anderen Gesichtspunkten geboten sein. Vorliegend besteht die Besonderheit, dass der an der hinteren Grundstücksgrenze liegende Bereich des Grundstücks bewaldet ist und eine Böschung darstellt, die an der lter

endet. Dieser Teil kann also nicht als Baulandfläche und auch nicht als deren notwendige Umgriffsfläche bewertet werden. Dieser Teil des Grundstücks wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein.

Vorliegende Aufteilung

Insofern erfolgt folgende wertmäßige Aufteilung des Grundstücks: Bei einer Tiefe von etwa 30 m fällt das bis dahin leicht hangige Grundstück stark ab, - siehe Flurkarte bei den Anlagen zum Gutachten. Der weitere, nachfolgend als Hinterland bezeichnete Bereich ist steile Böschung bis zur Itter. Er ist nicht im üblichen Maße, also auch nicht zu Erholungszwecken nutzbar. Die Grundstücksfläche beträgt im Bereich des Bau- bzw. Vorderlandes bis zur Tiefe von 30 m etwa 607 m². Die restliche Grundstücksfläche, also diejenige des Hinterlandes beläuft sich somit auf 785 m² - 607 m² = 178 m².

Überblick über die verschiedenen Grundstücksflächen

Grundstücksfläche lt. Grundbuch		Fläche m²
Gebäude- und Freifläche	Fl.-St. Nr. 27	785
Aufteilung bei übergroßer Grundstücksfläche		Fläche m²
Bauland / Vorderland - Hier bis 30 m		607,00
Restfläche / Hinterland - Ab 30 m		<u>178,00</u>
Summe		785

5.2 Wohn-/ Nutzfläche

Die Wohn-/ Nutzfläche ist Bemessungsgrundlage bei Bewertungen anhand sog. Immobilienrichtwerte im mittelbaren Vergleichsverfahren. Da eine solche Bewertung nachfolgend nicht zur Anwendung kommt, erfolgen hier auch keine Angaben.

5.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist im Sachwertverfahren Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten. Unter der BGF im Sinne der DIN 277 (2005) versteht man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet, unabhängig davon, ob es sich um Vollgeschosse im Sinne des Baurechts handelt oder nicht. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören allerdings Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbaren Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken, ebenfalls nicht anzurechnen sind Außentreppen und Kriechkeller mit einer lichten Höhe von weniger als 1,25 Metern.

Vorliegend: Der Spitzboden sowie die Außentreppe werden nicht angesetzt. In dem vorderen Kellerbereich kann man nicht stehen, seine Höhe liegt aber über 1,25 m, so dass eine Anrechnung erfolgt.

Die BGF des Gebäudes nach DIN 277 (2005) wird nachfolgend dargestellt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird auf diese zurückgegriffen und die BGF nach Maßgaben des Sachwertverfahrens gegebenenfalls modifiziert.

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (2005)	Fläche m²	Berechnung
Hauptgebäude		
Untergeschoss	68,00	= 8,50 x 8,00
Erdgeschoss	68,00	= wie vor
1. Obergeschoss	68,00	= wie vor
Dachgeschoss	68,00	= wie vor

Spitzboden	<u>0,00</u>	= Kein Ansatz
Gesamt	272,00	
Garage und weitere Baukörper		
Angaben zu den Garagen /weiteren (illegalen) Baukörpern erfolgen nicht, da diese einer pauschalen Bewertung unterzogen werden.		
Bruttogrundfläche gesamt	272 m²	

5.4 KFZ-Stellplätze

Im Ertragswertverfahren erhöhen PKW-Außenstellplätze und PKW-Garagenstellplätze den Jahresrohertrag. Im Sachwertverfahren ist der Wert von Garagen nach ihren Neuherstellungskosten oder einem pauschalen Wertansatz zu berücksichtigen. Außenstellplätze sind dort grundsätzlich im Wertansatz der Außenanlagen enthalten.

Kfz-Stellplätze	Anzahl
PKW-Außenstellplätze	2
PKW-Garagenstellplätze	2

6 NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Beim Ortstermin wurde das Objekt nicht bewohnt. Das Objekt kann als Zweifamilienhaus an zwei Mietparteien vermietet werden. Auch kann es eigengenutzt und teilweise vermietet werden.

7 BEURTEILUNG

Die dargestellten Merkmale und Beschreibungen des Wertermittlungsobjekts hinsichtlich seiner Lage und des technischen Gebäudezustandes bestimmen die dem Objekt innewohnenden Risiken.

7.1 Lage

Vor dem Grundstück verläuft die Ittetalstraße, die im Bereich des westlich benachbarten Grundstücks eine Verkehrsverengung aufweist. Daher kommt es im Bereich des Bewertungsobjekts auf Grund von Bremsen und Beschleunigen zu unregelmäßigen, insgesamt aber zu deutlichen Verkehrsbelastungen. Insofern unterscheidet sich die Lage von anderen Außenbereichsgrundstücken, die grundsätzlich ländlich und von einer weniger befahrenen Umgebung geprägt und meistens frei von Lärmimmissionen sind. Dies wird bei einer etwaigen Anpassung des Bodenrichtwertes zu thematisieren sein. Erschwerend ist insofern auch die Hanglage.

7.2 Bausubstanz

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet. Der Kellerbereich ist weder horizontal, noch vertikal hinreichend isoliert, was zu Feuchteerscheinungen führt, für Objekte dieser Baujahresklasse jedoch nicht besonders ist. Im Übrigen ist die Bausubstanz durchaus akzeptabel. Eine besondere Schadensneigung ist nicht erkennbar.

7.3 Drittverwendbarkeit bei bestehender Nutzungsart

Das Gebäude ist für die heute vorgefundenen oder für vergleichbare Zwecke konzipiert und ausgelegt. Eine identische Nachnutzung durch Dritte ist möglich. Das Gebäude ist also drittverwendbar.

7.4 Gesamtrisiko und Gesamtbeurteilung

Das Gebäude befindet sich in einem deutlich abgenutzten Zustand, was durch die Abschreibung zu berücksichtigen sein wird. Die Architektur ist wenig ansprechend, was die Nachfrage etwas senken könnte. Nachteilig ist die Immissionsbelastete Lage sowie die Hangigkeit des Grundstücks.

8 BEWERTUNGSVERFAHREN UND MODELLKONFORMITÄT

Die erfolgte Darstellung und Analyse der aufbereiteten Informationen und Daten ermöglichen es, das Wertermittlungsobjekt den gesetzlich geregelten

Berechnungsverfahren zu unterziehen. Das heranzuziehende Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen, § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

8.1 Bodenwert

Bei der Wertermittlung ist grundsätzlich und so auch im vorliegenden Fall eine getrennte Bewertung von Grundstück und Gebäuden vorzunehmen. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV wird der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt, wobei grundsätzlich die baulichen Anlagen bei Ermittlung des Bodenwertes außen vor bleiben. Der Boden wird also auch im Fall einer Bebauung grundsätzlich so bewertet, als wenn er unbebaut wäre, sog. „wäre-wenn-Wert“.

Unmittelbarer Bodenvergleichswert - Der Bodenwert kann zunächst im Rahmen eines unmittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelt werden, § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Hier besteht die Schwierigkeit, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV im Rahmen einer unmittelbaren Vergleichsrechnung vorhandener Vergleichspreise vor dem Hintergrund des gesuchten Marktwertes im Rahmen der anzuwendenden statistischen Berechnung herauszufiltern bzw. zu berücksichtigen. Auch besteht vielfach schon die Schwierigkeit, dass es an der Verfügbarkeit vergleichbarer Grundstücke mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen fehlt.

Mittelbarer Bodenvergleichswert anhand sog. Bodenrichtwerte iSd. § 40 Abs. 2 ImmoWertV - Stehen hingegen vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwerte zur Verfügung, so bestehen die dargestellten Unwägbarkeiten grundsätzlich nicht, da ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei deren Ermittlung bereits außer Betracht geblieben sind. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten setzt voraus, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks zwar nicht vollständig, aber hinreichend mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. Verbleibende Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind dann durch Anpassungen zu berücksichtigen.

8.2 Gesamtobjekt

Auch für bebaute Grundstücke bzw. die sich auf den Bewertungsgrundstücken befindenden Gebäude sieht das Gesetz das Vergleichswertverfahren vor. Dies erfordert gemäß §§ 24, 25 ImmoWertV jedoch auch hier eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen.

Unmittelbarer Vergleichswert - Mit Blick auf das Vergleichswertverfahren ist auch hier nach § 24 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV zunächst an einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich zu denken. Dies setzt das Vorliegen von Vergleichspreisen voraus, die zeitgleich mit dem Wertermittlungstichtag für Grundstücke vereinbart worden sind und mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmende Zustandsmerkmale aufweisen. Auch hier besteht die Schwierigkeit, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse des einzelnen Objekts bereits jeden unmittelbaren Preisvergleich vereiteln. Da bebaute Grundstücke jedoch Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft in der Regel erheblich unterscheiden, kann ein unmittelbarer Preisvergleich allenfalls in Ausnahmefällen bei zustandsgleichen bebauten Vergleichsgrundstücke erfolgen, etwa bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen, die sich auch hinsichtlich der Innenausstattung weitestgehend entsprechen.

Mittelbarer Vergleichswert – Hier bilden Vergleichsfaktoren nach § 24 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 iVm. § 26 Abs. 1 und § 20 ImmoWertV die Bewertungsbasis.

Immobilienrichtwerte - Insbesondere bei im Sachwertverfahren zu bewertenden Objekten sowie bei Wohnungseigentum können dies zunächst sog. Immobilienrichtwerte als Gebädefaktoren sein. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“, und zwar jeweils mit Bodenwertanteil, pro Maßeinheit (Wohn-/Nutzfläche) in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen (Gebäudeart). Der Immobilienrichtwert gilt hier für eine modellhafte Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Die Ableitung erfolgt aus Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren für lagetypische, definierte Gebäude und Wohnungen, wobei der normierte Mittelwert sachverständig über Quervergleiche zum Immobilienrichtwert führt. Bei der Anwendung werden Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sowie der abweichende Wertermittlungstichtag vom

Normobjekt anhand von Umrechnungskoeffizienten mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Daher spricht man von indirektem bzw. mittelbarem Preisvergleich. Durch eine solche Umrechnung anhand der vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Indizes und Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Merkmale des konkreten Wertermittlungsobjekts hinreichend berücksichtigen. Die Zurverfügungstellung von statistisch verlässlichen Anpassungsfaktoren erfolgt in Deutschland aber noch nicht flächendeckend. Somit ist im Einzelfall je nach Standort des konkreten Wertermittlungsobjekts und der für die jeweilige Gemeinde zur Verfügung stehenden Koeffizienten zu entscheiden, ob das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung oder aber zumindest zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden kann.

Rohertragsfaktoren - Bei Objekten, die üblicherweise im Ertragswertverfahren bewertet werden, können für einen mittelbaren Preisvergleich sog. Ertragsfaktoren herangezogen werden. Verwendet werden sog. Rohertragsfaktoren. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Die Rohertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotienten von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag. Insgesamt ist zu beachten, dass ein solcher Vergleich also meist nur eine grobe Wertschätzung ermöglicht, da die objektspezifischen Merkmale des Objekts hier nicht berücksichtigt werden.

Sachwertverfahren - Nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV werden vornehmlich solche Objekte bewertet, bei denen üblicherweise nicht eine zu erzielende Rendite, sondern die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht. Im Mittelpunkt der Wertermittlung steht also die Bewertung der Gebäudesubstanz.

Ertragswertverfahren - Das Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff. ImmoWertV kommt hingegen zur Anwendung, wenn wie z.B. bei Mehrfamilienhäusern und sämtlichen Arten von Gewerbeobjekten die mit der Immobilie zu erzielende Rendite im Vordergrund steht. Im Mittelpunkt der Wertermittlung steht hier nicht die Bewertung der Gebäudesubstanz, sondern die Ermittlung der aus der Immobilie fließenden marktüblichen Erträge.

8.3 In concreto anwendbare Verfahren

Bodenwert - Für den Bodenwert stellt der Gutachterausschuss für den Bereich des Bewertungsgrundstücks hinreichend gegliederte und hinsichtlich seiner wesentlichen Einflussfaktoren hinreichend definierte Bodenrichtwerte zur Verfügung. Somit ist auch der Bodenwert des vorliegenden Bewertungsgrundstückes auf Grundlage dieser Bodenrichtwerte im sog. mittelbaren Bodenvergleichsverfahren zu ermitteln und hierbei unter Berücksichtigung etwaiger Abweichungen und Anpassungen abzuleiten.

Gesamtobjekt - Bezüglich des Gesamtobjekts, also des Gesamtwertes des bebauten Grundstücks, handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück. Hier steht nicht der Mietertrag, sondern die regelmäßig im Rahmen der Eigennutzung relevante Bausubstanz im Mittelpunkt. Somit ist das Wertermittlungsobjekt nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zudem ist mit Blick auf das dargestellte Vergleichsverfahren festzustellen, dass die Vergleichsfaktoren nach § 24 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 iVm. § 26 Abs. 1 und § 20 ImmoWertV vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen für Eigentumswohnungen, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihen- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Diese werden nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss aber nur aus weitestgehend schadensfreien Objekten und auch nicht aus solchen in Außenbereichslage abgeleitet. Daher kommt ein mittelbarer Preisvergleich mangels Richtwerte nicht zur Anwendung.

Der Verkehrswert wird vorliegend also nur nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

8.4 Grundsatz der Modellkonformität

Sämtliche Bewertungsverfahren erfordern den Rückgriff auf sog. für die Wertermittlung erforderliche Daten, die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und zur Anwendung durch Sachverständige zur Verfügung gestellt werden.

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Gemäß § 12 Abs. 1 ImmoWertV gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, und zwar insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren,

Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten. Sie werden gemäß § 12 Abs. 2 insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt.

Modellkonformität und Modellvorgaben der ImmoWertV 2021

Bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch den Sachverständigen sind sodann gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Der so definierte Grundsatz der Modellkonformität setzt dabei voraus, dass die Daten nach den Modellmaßgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden.

Übergangsweise Berücksichtigung abweichender Modellvorgaben

Allerdings werden die genannten Daten auch unter Geltung der ImmoWertV 2021 durch die zuständigen Gutachterausschüsse jedenfalls teilweise zunächst noch nach anderen Modellvorgaben abgeleitet, da unter der Geltung der ImmoWertV 2021, also ab dem 01.01.2022 realisierte Kaufpreise frühestens im Jahr 2023 zusammengetragen und zur Datenermittlung verwendet werden können. Liegen für den maßgeblichen Stichtag zunächst nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die also noch nicht nach den Modellmaßgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so stellt § 10 Abs. 2 ImmoWertV klar, dass bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der Verordnung und den dort festgeschriebenen Modellen abzuweichen ist, soweit dies wiederum zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Insofern ist dann also dem Modell des Gutachterausschusses zu folgen, welches dieser bei Ableitung des Bodenrichtwertes, Liegenschaftszinssatzes, Sachwertfaktors oder sonstiger Daten zugrunde gelegt hat.

9 BODENWERTERMITTLUNG DES VORDERLANDES

Der Bodenwert des Bau- bzw. Vorderlandes bis zu einer Tiefe von 30 m wird vorliegend über ein mittelbares Vergleichswertverfahren ermittelt, welches auf der Heranziehung der durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und einer eventuell noch erforderlichen Anpassung an den marktkonformen Bodenwert beruht.

9.1 Maßgebliche Grundstücksfläche

Wie unter 5.1 dargestellt, umfasst dieser bis zu einer Tiefe von ca. 30 m, also bis zum Beginn der Böschung reichende Teil eine Fläche von

607 m².

9.2 Bodenrichtwert und Merkmalsgegenüberstellung

Laut Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert als zonaler Richtwert mit der Nummer 73151 zum 01.01.2023

240 €.

Es handelt sich um einen Außenbereichswert. Der Grundstücksmarktbericht weist für sämtliche Außenbereichsgrundstücke in Solingen unabhängig von der genauen (Stadtteil-) Lage und weiteren Grundstücksmerkmalen einen Wert von 240 € / m² aus. Dieser ist als Richtwert vorliegend an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Zu ermitteln ist also der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

1.	Beschreibung der Zone und Lage des Richtwertgrundstücks	Bei Außenbereichswerten keine Zone und kein Richtwertgrundstück, sondern einheitlich „240 €“
2.	Entwicklungszustand	Baureifes Land
3.	Beitragszustand	Beitragsfrei
4.	Nutzungsart	Wohnbaufläche
5.	Maß der baulichen Nutzung: GFZ (wertrelevant)	Keine Angabe
6.	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse	I - II
7.	GFZ-Baulandtiefe und GFZ-Berechnungsvorschrift	Entsprechend 5. auch hier keine Angabe
8.	Besonderheiten: Zuschnitt / Topographie / Himmelsrichtung Garten	Lage im Außenbereich, ansonsten keine Angaben
9.	Stichtag	01.01.2023

Das **Bewertungsgrundstück** hat dementsgegen folgende Eigenschaften:

1.	Lage - Beschreibung innerhalb der Zone und im Vergleich zum Richtwertobjekt	Lage sehr immissionsbelastet durch die Straße, Hanglage. Siehe Anmerkungen.
2.	Entwicklungszustand	Baureifes Land - Keine Anpassung erforderlich.
3.	Beitragszustand	Beitragsfrei - Keine Anpassung erforderlich.
4.	Nutzungsart	Wohnbaufläche - Keine Anpassung erforderlich.
5.	Maß der baulichen Nutzung: GFZ (wertrelevant)	Keine Angabe.
6.	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse	II - Keine Anpassung erforderlich.
7.	GFZ-Baulandtiefe und GFZ-Berechnungsvorschrift	Siehe unter 5.
8.	Besonderheiten: Zuschnitt / Topographie / Himmelsrichtung Garten	Hanglage, schon siehe oben in 1.
9.	Stichtag	Der Stichtag weicht von demjenigen des Bodenrichtwerts ab. Etwaige unterjährige Veränderungen des Bodenrichtwertes gehen aber grundsätzlich mit der unterjährigen Veränderung des Gesamtwertes des bebauten Grundstücks einher, so dass eine unterjährige Preisveränderung nach dessen Ermittlung zu berücksichtigen sein wird.

9.3 Anpassungen und marktkonformer Bodenwert

Nachfolgend erfolgt die Anpassung des Wertes des Richtwertgrundstücks an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV.

Zu 1.: Lage

Das Grundstück hat im Gegensatz zu den meisten anderen Außenbereichsgrundstücken eine deutlich immissionsbelastete Lage. Dies wird nur teilweise dadurch kompensiert, dass das Grundstück – im Vergleich zu anderen insbesondere ländlicheren Außenbereichslagen – relativ verkehrsgünstig gelegen ist.

Der Sachverständige hält hier einen moderaten Abschlag für angemessen von 5 %, also $240 \text{ €} \times 0,95 =$

228 € / m².

Ein Abschlag für die Hanglage erscheint nicht angemessen. Das stark geböschte Hinterland wird ohnehin einer separaten Bewertung zugeführt. Das Vorderland ist zwar ebenfalls hangig. Dies erscheint im Außenbereich jedoch nicht als wesentlich.

9.4 Berechnung des Bodenwertes des Vorderlandes

Für das Vorderland ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasste Gesamtbodenwert.

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€ / m ²	€
Bau- / Vorderland	607	228 € / m ² .	138.396
Marktkonformer Bodenwert rd.			138.000

10 SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Auch hier ist zunächst ein vorläufiger Verfahrenswert, und zwar nach Sachwertgrundsätzen zu ermitteln. Dieser wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Sodann erfolgt die Marktanpassung und auch hier schließlich die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Nachfolgend werden die einzelnen Schritte überblicksweise und mit Einzelerläuterungen dargestellt und auf das Wertermittlungsobjekt angewandt.

10.1 Überblick über Verfahrensablauf und Einflussgrößen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Diese stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung

zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Als Normalherstellungskosten sind ausweislich Anlage 4 der ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für unterschiedliche Gebäudearten heranzuziehen. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer sind gemäß I.1. (3) der Anlage 4 hierin enthalten. Die sodann zu multiplizierenden Bezugseinheiten ergeben sich ebenfalls aus Anlage 4; es handelt sich um die Bruttogrundfläche nach DIN 277, die einige der Anlage zu entnehmende Ergänzungen erfährt.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren, einem von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sodann erfolgt eine Multiplikation mit dem Alterswertminderungsfaktor, der dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Garagen können nach Neuherstellungskosten oder aber durch Pauschalansätze bewertet werden. Außenanlagen werden üblicherweise als prozentualer Anteil der baulichen Anlagen ermittelt.

Der so ermittelte Wert der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen ergibt unter Hinzurechnung des Bodenwertes den Sachwert der Immobilie. Die erforderliche Marktanpassung erfolgt sodann durch eine objektspezifische Anwendung des durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Sachwertfaktors. Nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann sodann noch eine gesonderte Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgen, was nach Anwendung des Sachwertfaktors aber regelmäßig

nicht mehr erforderlich ist. Nach der durch Marktanpassung erfolgten Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind schließlich noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, so dass sich schließlich der Verkehrswert ergibt.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich im Einzelnen die folgende Berechnung.

10.2 Bewertungsbasis – Nur Wohngebäude

Der Sachwert des Wohngebäudes wird auf Basis der durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berechnet. Hierauf beruhen modellkonform die auch dieser Bewertung zugrundeliegenden Annahmen des zuständigen Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht.

Die Garagen und sonstigen (illegalen) Baukörper werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale thematisiert und bewertet werden.

10.3 Kostenkennwert nach Klassifizierung und Gebäudestandard

Die NHK 2010 sehen Kostenkennwerte je m² der relevanten Bruttogrundfläche vor. Die Basispreise richten sich nach der Klassifizierung und der Standardstufe der baulichen Anlage. Die verschiedenen Gebäudestandards sind ebenfalls Anlage 4 der ImmoWertV zu entnehmen.

Klassifizierung der baulichen Anlagen

Das Dach ist rudimentär, also in keiner Weise nachhaltig ausgebaut, so dass von einem nicht ausgebauten Dach ausgegangen wird. Gemäß den Kategorisierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist das Gebäude also als Zweifamilienhaus des Typs 1.12 zu klassifizieren.

Standardstufe und Kostenkennwert

Das Gebäude ist sodann für den konkreten Gebäudetyp nach Zuordnung und Berücksichtigung von Wägungsanteilen einer Standardstufe zuzuordnen, so dass sich aus Gebäudetyp und Standardstufe ein Kostenkennwert ergibt. Die Kostenkennwerte bei Typ 1.12 lauten bei in den Ausstattungsstandards 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben):

Standardstufe	€
1	570
2	635
3	730
4	880
5	1.100

Nachfolgend sind die konkreten Standards aufgezeigt. Hierbei sind keine Modernisierungen zu unterstellen, vgl. die Ausführungen unter 4.8. Es ergeben sich bei den konkreten Gebäudestandards nach modellkonformer Gewichtung folgende Neuherstellungskosten, wobei die Gebäudestandards den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen sind:

Kostengruppe	Standard- stufe	Gewichtung Lt. Modell	x	NHK in € des Standards	NHK in € über alle
Außenwände	2	23 %	x	635	146,05
Dach	2	15 %	x	635	95,25
Fenster und Außentüren	Fenster 2	11 %	x	635 x 0,3	20,96
	Außentüren 1	11 %	x	570 x 0,7	43,89
Innenwände und -türen	2	11 %	x	635	69,85
Deckenkonstruktion und Treppen	Decken ab EG 3	11 %	x	730 x 0,5	40,15
	Treppen und KG- Treppe 2	11 %	x	635 x 0,5	34,93
Fußböden	2	5 %	x	635	31,75
Sanitäreinrichtungen	2	9 %	x	635	57,15
Heizung	2	9 %	x	635	57,15

Sonstige technische Ausstattung	2	6 %	x	635	38,10
Gesamt					635,23 € je m² BGF.

10.4 Maßgebliche Bruttogrundfläche für die Sachwertermittlung

Die Bruttogrundflächen nach DIN 277 wurde im Laufe des Gutachtens bereits ermittelt. Weitere Maßgaben für das Sachwertverfahren ergeben sich aus Anlage 4 der ImmoWertV, dort Ziffer 2. und 3. Demnach ist die Ermittlung nach DIN 277 nach den Maßgaben der Anlage 4, Ziffer 2 und 3 ImmoWertV zu modifizieren.

Besonderheiten ergeben sich hier insbesondere gemäß Ziffer 3 beim Dachgeschoss. Nach dem dortigen Absatz 4 ist bei Gebäuden mit ausgebautem (oder – wie hier - ausbaufähigem) Dachgeschoss der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit insbesondere abhängig vom Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Durch die Schrägen ergibt sich im konkreten Fall nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 20 %. Somit ergibt sich folgende BGF für die Sachwertermittlung:

BGF nach DIN 277 (siehe Kapitel „Bauzahlen“)	Fläche m²	BGF nach Anlage 4 ImmoWertV	Fläche m²
Untergeschoss	68,00	Wie vor	68,00
Erdgeschoss	68,00	Wie vor	68,00
1. Obergeschoss	68,00	Wie vor	68,00
Dachgeschoss	68,00	Wie vor abzgl. 20 %	54,40
Spitzboden	<u>0,00</u>	Wie vor	0,00
BGF gesamt	272	BGF, modifiziert	258,40

10.5 Baupreisanpassung und weitere Korrekturfaktoren

Neben der Baupreisanpassung sind der Regionalfaktor und gegebenenfalls Korrekturfaktoren für besondere Gebäudearten, etwa Zweifamilienhäuser zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Preisentwicklung ausgehend vom Basisjahr bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den aktuellen Baupreisindex berücksichtigt. Die ImmoWertV gibt die Heranziehung des Bundes-Baupreisindex vor (siehe unter <http://www.bki.de/baupreisindex.html>).

Der Index betrug im Jahr 2010 = 89,3 und zum Wertermittlungsstichtag im November 2023 (letzte Veröffentlichung Augst) = 160,6. Somit beläuft sich die Steigerung auf $160,6 / 89,3 = 79,80 \%$, rund 80 %, also

Faktor 1,8.

Regionalfaktor

In Solingen beträgt dieser

Faktor 1,0.

Gebäudeart

Zu beachten sind schließlich Korrekturfaktoren für die Gebäudeart, etwa bei freistehenden Zweifamilienhäusern, so hier mit Faktor gemäß Anlage 4, Kostenkennwerte, dort Fußnote 2, und zwar

Faktor 1,05.

10.6 Alter sowie Gesamt- und Restnutzungsdauer

Begriffsbestimmungen und Definitionen finden sich hier in § 4 ImmoWertV. Auch hier ist der Grundsatz der Modellkonformität iSd. § 10 Abs. 1 ImmoWertV bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten, so dass also jeweils dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Alter der baulichen Anlagen

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich Gemäß § 4 ImmoWertV aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr, hier also 2023 – 1952 (Umbau Stallung in Wohnhaus) =

71 Jahre.

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei Objekten der vorliegenden Art

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Diese beläuft sich nach den Modelvorgaben auf

80 Jahre.

Restnutzungsdauer und modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Somit beträgt vorliegend die Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter = 80 \cdot 71 =

9 Jahre.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nennenswerte Modernisierungen haben jedoch nicht bzw. vor längerer Zeit stattgefunden, etwa die Neueindeckung des Daches und der Austausch der Fenster sowie die Dämmung und Verkleidung der Fassade, jeweils in den 80er Jahren. Diese werden nachfolgend durch eine geringfügige Verjüngung berücksichtigt, wodurch zugleich auch der modernisierende Anteil erforderlicher Schadensbeseitigungen

berücksichtigt wird. Der Sachverständige geht hier nach sachverständigem Ermessen von einer Verjüngung um 6 Jahre aus.

Somit ergibt sich eine fiktive Restnutzungsdauer noch 15 Jahren (anstatt 9 Jahren). Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt sich $(80 - 15) =$ ein fiktives Gebäudealter von 65 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von $(2023 - 65) =$

1958.

10.7 Bewertungsrelevante Daten im Überblick

<u>Hauptgebäude</u>	
<u>Jahresangaben und Abschreibung</u>	
Baujahr	1952 real
Baualter	65 Jahre fiktiv
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre fiktiv
Alterswertminderung, hier: linear (NHK 2010):	81,25 % (fikt. Alter / GND = 65/80)
<u>Korrekturfaktoren</u>	
Baupreisindex (Bund) ggü. 2010	1,80
Regionalfaktor	1,00
Zweifamilienhaus	1,05
<u>NHK-Einordnung</u>	
NHK Basisjahr	2010
Gebäudetyp	1,12
Ausstattungsstandard-Stufe	Ca. 2
Basispreis / gewichtet und gewägt	Nach Wägungen 635,23 €
Bruttogrundfläche (BGF)	Ca. 258,40 m ²
<u>Garagen / Nebengebäude</u>	
Siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	

<u>Von BGF nicht erfasste Bauteile</u>	1.000 €
Windfang (aus 1968), pauschal, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des schadhafte Zustands des Putzes und des Anstrichs	
<u>Weitere Eingangsgrößen</u>	
Außenanlagen: Pauschal, ohne Afa	4 – 7 %, hier einfach, also 4 %
Baunebenkosten + MwSt.	in NHK 2010 enthalten, also 0 %

10.8 Berechnung Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

<u>Hauptgebäude</u>	
Basispreis €/m² inkl. Bau-NK u. MwSt.	635,23 €
Korrekturfaktoren	
Baupreisindex	x Faktor 1,80 = 1.143,41 €
Regionalfaktor	x Faktor 1,00 = 1.143,41 €
Zweifamilienhaus	x Faktor 1,05 = 1.200,60 €
Basispreis inkl. aller Korrekturfaktoren	1.200,60 €
Normalherstellungskosten: BGF 258,40 m ² x 1.200,60 €	310.235,04 €
abzgl. Alterswertminderung linear: 81,25 %	- 252.066,00 €
Zeitwert des Hauptgebäudes	58.169,04 €
<u>Garagen / Nebengebäude</u>	0,00 €

<u>Von BGF nicht erfasste Bauteile</u>	1.000,00 €
<u>Zwischenergebnis, also Werte der baulichen Anlagen</u>	59.169,04 €
<u>Außenanlagen</u> zzgl. Außenanlagen, zzgl. 4 %	+ 2.326,76 €
<u>Ergebnis - Zeitwert der baulichen Anlagen sowie Wert Außenanlagen</u>	61.495,80 €, rund 61.000 €.

10.9 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des Zeitwertes der baulichen Anlagen und des Wertes der Außenanlagen sowie des Bodenwertes.

Sachwert	
Zeitwert der baulichen Anlagen sowie Wert Außenanlagen	61.000 €
Bodenwert Vorderland	138.000 €
Vorläufiger Sachwert	199.000 €

10.10 Marktanpassung und marktangepasster vorläufiger Verkehrswert

Nach Ermittlung des Sachwerts ist eine Marktanpassung anhand der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Sachwertfaktoren vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss werden die Sachwertfaktoren jedoch aus weitestgehend schadensfreien Objekten und nicht aus im Außenbereich gelegenen Objekten abgeleitet. Ein Sachwertfaktor steht also nicht zur Verfügung. Dennoch sollen die Daten des Gutachterausschusses als Anhaltspunkte für die Marktlage betrachtet werden, um nach sachverständigem Ermessen über eine Marktanpassung zu befinden.

Der zuständige Gutachterausschuss gibt für die Marktanpassung im Sachwertverfahren in seinem Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2023 einen Marktanpassungsfaktor an für Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Verkehrswert von 200.000 € von 1,35. Dieser Sachwertfaktor ist – wie alle anderen Bewertungsdaten auch - nicht starr anzuwenden, sondern stets sachverständig zu würdigen. Objekte dieser Größenordnung werden – bei Schadensfreiheit und „üblicher“ Lage im Innenbereich also zu einem Preis gehandelt, der 35 % über dem vorläufigen Sachwert liegt. Für das vorliegende Bewertungsobjekt geht der Sachverständige ebenfalls davon aus, dass der Wert über dem vorläufigen Sachwert liegt, allerdings in einer moderaten Größenordnung von 10 %. Hierbei ist neben der konkreten Lage und dem konkreten Zustand auch die momentane Zurückhaltung auf den Immobilienmärkten berücksichtigt, die für die vorliegende Objektart insbesondere auch auf energetische Unsicherheiten und erschwerte Finanzierungsaspekte zurückzuführen ist. Somit ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Verkehrswert nach Sachwertgrundsätzen von 199.000 € x 1,1 = 218.900 €, rund

219.000 €.

10.11 Berücksichtigung weiterer - unterjähriger - Wertverhältnisse

An dieser Stelle sind allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen, sofern dies noch nicht im Rahmen der bislang berücksichtigten Parameter erfolgt ist. Bei einem unterjährigen Wertermittlungsstichtag gilt es zu berücksichtigen, dass die zur Wertermittlung je nach Verfahrensart verwendeten Daten (z.B. Vergleichsfaktor, Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, marktübliche Mieten, Liegenschaftszins) vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils zum 01.01. des Bewertungsjahres abgeleitet wurden. Bis zum Wertermittlungsstichtag können sich die allgemeinen Marktverhältnisse daher maßgeblich verändert haben, Preise können gesunken oder gestiegen sein. Nach § 7 Abs. 2 sollen solche Veränderungen vorrangig dadurch Berücksichtigung finden, dass die verwendeten Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Andernfalls ist zur Ermittlung des

marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vorliegend sind unterjährige Veränderungen und insbesondere auch die aktuellen Unwägbarkeiten des Immobilienmarktes bei der zuvor erfolgten Bestimmung des Sachwertfaktors und somit bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes bereits berücksichtigt worden. Es bleibt insofern bei

219.000 €.

10.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „BOG“

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert ist durch spezifische Besonderheiten des Objekts iSd. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu korrigieren. Dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach einer etwaigen Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

10.13 Objektspezifisch - Hinterland

Ab einer Tiefe von etwa 30 m fällt das bis dahin leicht hangige Grundstück stark ab, - siehe Flurkarte bei den Anlagen zum Gutachten. Der als Hinterland bezeichnete Bereich ist steile Böschung bis zur Itter. Er ist nicht im üblichen Maße, also auch nicht zu Erholungszwecken nutzbar. Die Fläche beträgt rund 178 m². Die Fläche ist auf Grund ihrer Steile nicht als hausnahes Gartenland nutzbar (15 – 25 € / m²), sondern ist als Forstfläche zu bewerten. Der Gutachterausschuss gibt hierfür ohne Aufwuchs einen Richtwert unter der Nummer 91601 an von 0,50 € / m². Besonderer Aufwuchs besteht hier nicht. Somit verbleibt es bei einem Wert von 178 m² x 0,50 € = 89 €, rund

+ 100 €.

10.14 Objektspezifisch - Ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlagen

Ohne Baugenehmigung wurden errichtet die an der westlichen Grundstücksgrenze liegende Garage (diese mit einfachem Schwingtor und Elektroausstattung), dahinter ein teilweise geöffneter Schuppen sowie hinter dem Gebäude eine weitere Garage (mit Holz-Doppelflügeltor) und in diesem Bereich weitere schuppenartige Baukörper. Diese baulichen Anlagen sind nicht genehmigt und nach hiesiger Auffassung jedenfalls überwiegend wegen der Lage im Außenbereich auch nicht genehmigungsfähig.

Der Sachverständige geht aber davon aus, dass die relevanten Marktteilnehmer hier nicht mit einer Freilegung unter Abzug der Freilegungskosten reagieren, sondern zur Entrichtung einer überschaubaren Vergütung bereit sind, die der Sachverständige im Rahmen des im zustehenden Ermessens und unter Berücksichtigung des Zustandes (veraltet, Baukörper hinter dem Gebäude teilweise mit Eternit, Holzfäule und Schwamm) angibt mit

+ 5.000 €.

10.15 Objektspezifisch - Schäden und technische Missestände

Nachfolgend werden für Schäden und technische Missestände Beträge in Abzug gebracht, die der Sachverständige auf Grund seiner Erfahrungen für angemessen hält. Hierbei ist im Sinne einer Marktanpassung sowie einer objektspezifischen Betrachtung berücksichtigt, dass die relevanten Käuferkreise nach dem Grundsatz „Kosten ungleich Wert“ nicht in Höhe der tatsächlich entstehenden Kosten reagieren. Es geht bei der Frage einer Wertminderung also um das Einschätzen der „Preisreaktion“ potentieller Käufer.

Grundstück und Gebäude außen	Wertminderung
Grundstück ist verwildert, muss gerodet werden	2.000 €
Regenfallrohr an der Gebäudevorderseite ist im Bodenbereich nicht angeschlossen und wird provisorisch ins` Freie abgeleitet, muss angeschlossen bzw. umgelegt werden	500 €
Risse und mangelhafter Schutzanstrich an der Putzfassade auf der Gebäuderückseite bzw. im Sockelbereich, Anstrich erforderlich	1.000 €
Risse und mangelhafter Schutzanstrich	Bereits berücksichtigt bei pauschaler

am Windfang / Eingangstreppe, wie vor	Bewertung besonderer Bauteile im Rahmen der Sachwertberechnung
Stahltür unter Windfang rostig, Schutzanstrich erforderlich	500 €
Kellerfenster-Gitter rostig, Schutzanstrich erforderlich	500 €
Bedürftiger Zustand der nicht genehmigten baulichen Anlagen	Bereits berücksichtigt bei pauschaler Bewertung, siehe 10.14.
Gebäude innen	
Feuchtigkeit an den Kellerwänden, Innen- und Außenwände	Baujahrestypisch, dennoch moderate Preisreaktion von 2.000 €
Teilweise rostige Stahlträger an der Betonkappendecke, Befreiung von Rost und anschließend Schutzanstrich erforderlich	2.000 €
Kelleraußentür Zarge verrostet, Türe ist insgesamt überdurchschnittlich stark abgenutzt, Austausch	2.000 €
Massive Verschmutzungen der Kunststofffenster durch Nikotin, Reinigung erforderlich	1.000 €
Gesamt	11.500 €, rund 12.000 €

10.16 Zwischenergebnis

Insgesamt sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale „BOG“		
+ Hinterland Forst	+	100 €
+ Ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlagen	+	5.000 €
- Schäden und technische Missetände	-	12.000 €
Insgesamt, rund	=	- 7.000 €

11 VERKEHRSWERT

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich folgender Verkehrswert:

Vorläufiger marktangepasster Verkehrswert, rd.	219.000 €
Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 7.000 €
Verkehrswert	212.000 €

12 ÜBERSICHT UND GESAMTERGEBNIS

Objektadresse:	42719 Solingen, Ittertalsstraße 34.
Objektart und Kurzbeschreibung:	Im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenes freistehendes Zweifamilienhaus, diverse ohne Baugenehmigung errichtete Garagen und weitere bauliche Anlagen.
Nutzungsverhältnisse:	Wohnraum.
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2023.
Qualitätsstichtag:	Wie vor.
Bewertungszweck / Auftrag:	Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Grundstücksgröße:	Wohngrundstück 785 m ² , Zerlegung in Vorder- und Hinterland.
Bruttogrundfläche zur Sachwertermittlung:	Rd. 259 m ² .
Jahres- und Altersangaben:	Baujahr real 1952, Restnutzungsdauer fiktiv 15 Jahre, (bei Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre).
Rechte oder Lasten und Beschränkungen, in Grundbuch oder sonstige, ggf. wertrelevant:	Keine.
Bodenwert / m ² (angepasster Bodenrichtwert):	Außenbereich, nur Vorderland 228 € / m ² .
Bodenwert gesamt:	rd. 138.000 €.
Sachwert inkl. Bodenwert:	rd. 199.000 €
Vorläufiger Verkehrswert (= marktangepasst):	rd. 219.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Saldo:	- 7.000 €.
Verkehrswert	rd. 212.000 €.

Gesamtergebnis

Insgesamt beträgt der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag

212.000 €.

Das vorliegende Gutachten wurde unter Berufung auf den Sachverständigeneid unabhängig, unparteiisch, weisungsfrei, gewissenhaft und persönlich, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse an dem Ergebnis erstellt.

Solingen, den 18.12.2023



Dr. Guido Eusani
- Sachverständiger -

13 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze werden **in der jeweils gültigen Fassung** verwendet. Angegeben wird nachfolgend aber nur das Datum der erstmaligen Veröffentlichung, nicht dasjenige der bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Änderungen. Die Immobilienwertermittlungsverordnung wird in ihrer letzten Anpassung zitiert.

BauGB - Baugesetzbuch: i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

BauNVO - Baunutzungsverordnung: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S802).

Wie vor - vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, ImmoWertV vom 4. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

GEG - Gebäudeenergiegesetz: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, vom 08.08.2020.

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897.

14 LITERATURVERZEICHNIS

Kleiber, Wolfgang, u.a., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, „Kleiner digital“, laufend aktualisiert.

Kröll, Ralf / *Hausmann*, Andrea, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln 2011.

Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen / Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 1 – 16, Stand: laufend aktualisiert.

15 ANLAGENVERZEICHNIS UND ANLAGEN

- Anlage 1 Lageplan (nicht maßstäblich)
- Anlage 2 Lageplan Aufteilung Vorder- und Hinterland (nicht maßstäblich)
- Anlage 3 Beschreibung der Gebäudestandards, Anlage 4 der ImmoWertV 2021
- Anlage 4 Pläne / Zeichnungen (nicht maßstäblich, tatsächlich geringe Abweichungen)
- Anlage 5 Altlastenauskunft
- Anlage 6 Erschließungsauskunft
- Anlage 7 Baulastenauskunft
- Anlage 8 Fotodokumentation

Es folgen die Anlagen.