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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Solingen Az: 6 K 64/25

Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

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



über das Grundstück:	Gemarkung Dorp, Flur 105, Flurstück 246 Einfamilienhaus Margaretenstraße 79 42651 Solingen
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2026
Verkehrswert:	**240.000,00 €**

Sachverständigenbüro 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

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

Übersicht der Daten und Ergebnisse des Wertgutachten Az.: 6 K 64/25
Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Dorp, Flur 105, Flurstück 246 Einfamilienhaus
	Anschrift	Margaretenstraße 79 42651 Solingen
	Grundbuch-angaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 3472, Gemarkung Dorp, Flur 105, Flurstück 246, Größe 516 m²
Belastungen	keine wertrelevante Belastungen	
Nutzung	Eigennutzung	
Bebauung	ein unterkellertes, eingeschossiges, frei stehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach als Hangbebauung	
Wohnfläche	rd.. 105 m² gemäß Grundrisszeichnungen	
Baujahr	ca. 1953 gemäß Bauunterlagen	
Zustand Grundstück	- Das Grundstück konnte nur eingeschränkt von der Straße her in Augenschein genommen werden. - Gebäude dem Anschein nach leicht vernachlässigt - zu Ausstattung und Zustand können keine Aussagen getroffen werden	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster soweit einsehbar Isolierverglasung Elektrik nicht bekannt Sanitär nicht bekannt Heizung nicht bekannt	
Lage allgemein	- Wohnstraße - mittlere Wohnlage	
Liegenschaftszins	3,0 %	
Rohertrag (Miete)	7,50 €/m²	
Verkehrswert	240.000,00 € Bewertungsstichtag 06.05.2026	

Inhaltsverzeichnis

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

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 Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopie des Grundrisses (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten, davon 26 Seiten Text und 9 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

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

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Margaretenstraße 79 42651 Solingen
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Dorp, Flur 105, Flurstück 246 bebaut mit einem Einfamilienhaus in Hanglage mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung, gemäß Bauunterlagen ca. 1953 erbaut.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	06.05.2026
Ortsbesichtigung	Ortstermin 06.05.2026 Teilnehmer: die Sachverständige Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, da kein Zugang gewährt wurde. Nach Ablauf der gesetzten Fristen wurde das Gutachten gemäß dem äußeren Anschein gefertigt.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	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.).

Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nicht bekannt
Zubehör	nicht bekannt
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigennutzung
Energieausweis	lag nicht vor

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Erbbaurechts-Grundbuch von	lfd. Nr.	Dorp			
Blatt		3472			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Dorp	105	246	516 m²
		Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 79			
Belastungen					
Abt. II	8	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung



Das Bewertungsobjekt ist ein unterkellertes, eingeschossiges, frei stehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach als Hangbebauung. Das Gebäude wurde, gemäß Bauunterlagen, ca. 1953 errichtet.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über eine massive Außentreppe mit Podest von der Straße her. Zum derzeitigen Ausbaustand kann an dieser Stelle nichts ausgeführt werden, da kein Zugang ermöglicht 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 km², ca. 50 % der Fläche wird landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 62 km, die größte Ost-West-Ausdehnung 15,6 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung 11,7 km. Die Länge des Hauptflusses Wupper im Stadtgebiet beträgt 26 km. 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, Ohigs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Na-

	men, 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-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen- Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtbebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flugplatz 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	Himmelsrichtung Bezirk Lage	ca. 2,5 km nordöstlich Solingen-Mitte Mitte evangelische Kindertagesstätte
nähere Umgebung	öffentliche Bebauung, offene Wohnbebauung	

Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 3, AS SG) ca. 12 km Bushaltestelle ab ca. 0,6 km S-Bahn ca. 1,7 km Intercitybahnanschluss Ohligs ca. 9,8 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum Stellplätze am Fahrbahnrand
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße. Erhöhte Lärmimmissionen sind von daher nicht zu erwarten.
Schulen	- Kindergarten, Grundschule z.T. fußläufig erreichbar - weitere Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Mitte - Amtsgericht, Polizei, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend mittlere Wohnlage, im Sinne des Mietspiegels, eingeordnet werden.

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Flächen Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.

Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbebauflächen
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Margaretenstraße, im maßgeblichen Bereich, als endgültig fertig gestellt. 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.
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle von Ost nach West

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
136	516	0,26

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen Ort sowie Vermutungen und Schätzungen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Zugang nicht möglich war und entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wird. Grundlage der Berechnungen waren alte, nur z.T. lesbare Dokumente aus den Jahren 1952/53. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen.

Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen entnommen, für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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

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

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das **Sachwertverfahren** herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird. Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen. Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

Das Gebäude konnte nur von der Straße her eingesehen werden. Es wurde kein Zugang gewährt.

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus  
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	ca. 1953
theoretisches Baujahr	1976
Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss ausgebautes Dachgeschoss Spitzdach (nicht nutzbar)
Keller	ja
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung	soweit einsehbar überwiegend Zink

Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Außenwände	vermutlich massiv
Fassade	Schiefer / Kunststoff / Etermit
Decken	vermutlich massiv
Fußböden	vermutlich Estrich
Fußbödenbeläge	nicht bekannt
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Fenster	soweit einsehbar Isolierverglasung
Türen	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	vermutlich baujahrstypisch
Sanitär	nicht bekannt
Elektrik	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt
besondere Bauteile	- Eingangsüberdachung - Außentreppe mit Podest

Anmerkung:

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

11 Außenanlagen

Anschlüsse und Leitungen sonst nicht bekannt.
Die Außenanlagen werden in Anlehnung an die ImmoWertV, pauschal mit

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2026
theoretisches Baujahr ca.	1976
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. ***Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden (Fertigstellungsarbeiten) wird dabei unterstellt***. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

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

“zum besseren Verständnis”

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

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen

der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag, der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es konnten keine Bauschäden festgestellt werden, da kein Zugang möglich war. Das hierdurch entstehende finanzielle Risiko wird innerhalb eines Risikoabschlages gewürdigt.

13.2 Altlasten

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

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

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	gemäß Auskunft der Stadt **keine** Baulasten:

Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Einträge Anmerkung: Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.
baurechtliche Legalität	Es wird von baurechtlicher Legalität ausgegangen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich
weitere Lasten	nicht ersichtlich

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich
.
Das Gebäude konnte nicht besichtigt und das Grundstück nicht betreten werden. Das sich aus daraus ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

20 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnstraße - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- Das Grundstück konnte nur eingeschränkt von der Straße her in Augenschein genommen werden. - Gebäude dem Anschein nach leicht vernachlässigt - zu Ausstattung und Zustand können keine Aussagen getroffen werden
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Anbinder zur A 3, A 46
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ab ca. 600 m - S-Bahn ca. 2 km

15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat

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

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

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	**435,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 19109
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB

Nutzungsart	Wohnen
Geschosse	II
GFZ (Tiefe 40m)	0,8

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Margaritenstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	I+ ausgeb. DG	vergleichbar/wertneutral
GFZ rd.	0,3	Anpassung

Berechnung der Bodenwertes

	Bodenrichtwert in €/m²	435,00
/	Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	0,924
*	Umrechnungsfaktor Objekt-GFZ	0,731
*	Grundstücksgröße in m²	516
=	Bodenwert in €	177.576,04

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

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

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

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt auf der Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010.

Wohnhaus	BGF in m^2
Kellergeschoss	68,23
Erdgeschoss	68,23
Dachgeschoss	68,23
Grundfläche gesamt ca.	**204,69**

16.5 Berechnung des Sachwertes

01			Wohnhaus
02		Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 rd. m²	205,00
03	*	Normalherstellungskosten gewichtet in €/m²	780,00
04	*	Baukostenindex (2010)	1,935
05	=	Gebäudeherstellungskosten in €	309.406,50
06		Alterswertminderung in %	62,50
07	-	Alterswertminderung in €	193.379,06
08	=	Gebäudezeitwert in €	116.027,44
09	+	5 % Außenanlagen in €	5.801,37
10	+	besondere Bauteile (Zeitwert) in €	1.500,00
11	+	Bodenwert in €	177.576,04
12	=	vorläufiger Sachwert in €	300.904,85
13	-	20 % Sicherheitsabschlag in €	60.180,97
14	=	Sachwert in €	240.723,88

17 Ertragswertverfahren

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

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

17.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)
./.	nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
=	marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)
./.	Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)
=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
*	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)
=	Ertragswert der baulichen Anlage
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/-	Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmallen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
=	Ertragswert

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

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die von 1949 bis 1954 bezugfertig wurden
- normale
- über 80 m²
- 4,98 - 5,67 €/m²
- Einfamilienhaus + 10 - 20 %
- Terrasse bis 5 %

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

7,50 €/m²

eingeschätzt.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Bauunterlagen, grob überschlägig ermittelt.

	Wohnfläche im m²
Keller/UG ca.	16,05
Erdgeschoss ca.	47,60
Obergeschoss ca.	41,20
Wohnfläche gesamt ca.	104,85

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.

Im Weiteren wird pauschal von

19 %

ausgegangen.

17.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde bereits ermittelt. Sie beträgt 30 Jahre. Dabei wurde die Instandsetzung unterstellt.

17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

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

Das Objekt selbst ist in einem neuwertigen Zustand. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen und ist wie am Markt gefragt.

Zinserhöhend wirken:
- keine Innenbesichtigung möglich
- augenscheinlich nicht durchgreifend modernisiert

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

3,0 %

angesetzt.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:
p = Liegenschaftszinssatz in % (3,0%)
n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
q = 1+ p/100 (1,03)

Berechnung:

$$V=\frac{1{,}03^{30}-1}{1{,}03^{30}*(1{,}03-1)}$$

V= 19,60

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

17.9 Berechnung des Ertragswertes

01		nachhaltig erzielbare Miete in €/m²	7,50
02	*	Wohnfläche gesamt in rd. m²	105,00
03	=	monatliche Miete in €	787,50
04	*	Monate im Jahr	12,00
05	=	jährlicher Rohertrag in €	9.450,00
06	-	19 % Bewirtschaftungskosten in €	1.795,50
07	=	jährlicher Reinertrag in €	7.654,50
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	3.000,00
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	4.654,50
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,00

12	*	Vervielfältiger	19,60
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	91.228,20
14	+	Bodenwert dem Gebäude zugeordnet in €	100.000,00
15	+	Bodenwert Rest	77.576,04
16	=	vorläufiger Ertragswert in €	268.804,24
17	-	20 % Sicherheitsabschlag in €	53.760,85
19	=	Ertragswert in €	215.043,39

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich ca.1953 erbaut. Zur Ausstattung könne keine Angaben gemacht werden, da kein Zugang ermöglicht wurde.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert mit

240.000,00 €

eingeschätzt.

Die Sachverständige erklärt durch ihre Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass sie keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 18. Juli 2026

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



Foto 3: Ansicht von der Straße von rechts