

---

**Verkehrswertgutachten  
zum Zwangsversteigerungsverfahren des  
Amtsgerichtes Solingen  
Az: 006 K 078/19**

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 Solingen.



über das Objekt:

1. Höhscheid , Flur 37, Flurstück 245  
Zweifamilienhaus  
Obenruden 32, 34  
42657 Solingen
2. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 294  
Landwirtschaftsfläche
3. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 296  
Landwirtschaftsfläche

Wertermittlungsstichtag: 03.12.2020

Verkehrswert:	1. Flurstück 245	225.000,00 €
	2. Flurstück 294	330,00 €
	3. Flurstück 296	25,00 €


# Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

# Erika Schaks

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 078/19

	Objektart	1. Höhscheid , Flur 37, Flurstück 245 Zweifamilienhaus 2. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 294 Landwirtschaftsfläche 3. Höhscheid, Flur 37, Flurstück 296 Landwirtschaftsfläche	
	Anschrift	Obenruden 32, 34 42657 Solingen	
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Höhscheid, Blatt 3640, Gemarkung Höhscheid, Flur 37, lfd. Nr. 2 Flurstück 245, Größe 201 m² lfd. Nr. 3 Flurstück 294, Größe 221 m² lfd. Nr. 4 Flurstück 296, Größe 17 m²	
Belastungen	erschließungsbedingte Baulast und Dienstbarkeit		
Bebauung	nur Flurstück 245 Ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Satteldach. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen, die jeweils eine in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden. Jedes Gebäudeteil hat einen eigenen Hauseingang. <b>Die Nr. 32 (vermietet) konnte nicht besichtigt werden.</b>		
Nutzung	Nr. 32 Nr. 34	vermietet Eigennutzung	
Wohnfläche	ges. ca. 105,65 m² (Nr. 32 ca. 40,56 m², Nr. 34 ca. 65,09 m³)		
Baujahr	1958/64 (Aktenlage), danach baulich verbessert		
Bauausstattung	Fenster Elektro Sanitär Heizung	überwiegend Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurde überwiegend erneuert Bad/WC, Gäste WC Öl-Zentralheizung im Keller, Tank im Keller	
Zustand des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"><li>- ordentlicher Gebäudegesamteindruck</li><li>- Ausstattung z.T. erneuert</li><li>- Zuschnitt z.T. veraltet</li><li>- Wärmedämmung nicht aktuell</li></ul>		
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnstraße</li><li>- umliegend überwiegend Wohnbebauung in einem Naherholungsgebiet (Rüdenstein)</li></ul>		
Restnutzungsdauer	48 Jahre		
Mieten	6,60 €/m²		
Verkehrswert Stichtag 03.12.2020	1. 2. 3.	Flurstück 245 Flurstück 294 Flurstück 296	225.000,00 € 330,00 € 25,00 €

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen . . . . .	-4-
2	Literatur/Rechtsgrundlagen . . . . .	-4-
3	Allgemeine Angaben . . . . .	-5-
4	Gegenstand der Wertermittlung . . . . .	-7-
4.1	Grundbuchangaben . . . . .	-7-
4.2	Vorhandene Bebauung - nur Flurstück 245 . . . . .	-7-
5	Lagebeschreibung . . . . .	-8-
5.1	Makrolage . . . . .	-8-
5.2	Mikrolage Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt . . . . .	-9-
6	Entwicklungszustand des Grundstücks . . . . .	-10-
7	Zustandsmerkmale . . . . .	-11-
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung - nur Flurstück 245 . . . . .	-11-
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen . . . . .	-11-
8	Annahmen und Vorbehalte . . . . .	-14-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes . . . . .	-14-
10	Baubeschreibung . . . . .	-15-
10.1	Wohnhaus . . . . .	-15-
11	Außenanlagen . . . . .	-17-
12	Altlasten . . . . .	-17-
13	Alterswertminderung . . . . .	-17-
14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . . . . .	-18-
14.1	Erläuterungen zu Baumängel / Bauschäden . . . . .	-18-
14.2	Wert der Baumängel / Bauschäden . . . . .	-19-
14.3	Sicherheitsabschlag . . . . .	-19-
15	Allgemeine Bewertung . . . . .	-20-
16	Berechnung des Bodenwertes . . . . .	-20-
16.1	Flurstück 245 . . . . .	-20-
16.2	Flurstück 294 . . . . .	-22-
16.3	Flurstück 296 . . . . .	-22-
17	Sachwertverfahren . . . . .	-22-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert . . . . .	-22-
17.2	Eingangsgroßen . . . . .	-23-
17.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten . . . . .	-23-
17.4	Berechnung der Bruttogrundfläche . . . . .	-24-
17.5	Berechnung des Sachwertes . . . . .	-24-
18	Ertragswertverfahren . . . . .	-25-
18.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert . . . . .	-25-
18.2	Eingangsgroßen . . . . .	-25-
18.3	Nachhaltig erzielbare Miete . . . . .	-25-
18.4	Aufteilung der Wohnfläche . . . . .	-26-
18.5	Bewirtschaftungskosten . . . . .	-26-
18.6	Restnutzungsdauer . . . . .	-27-
18.7	Liegenschaftszinssatz . . . . .	-28-
18.8	Vervielfältiger . . . . .	-28-
18.9	Berechnung des Ertragswertes . . . . .	-29-
19	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB . . . . .	-29-

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Bescheinigung über Erschließungs- und Straßenbaubeitrag (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopien der Grundrisszeichnungen (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten,** davon 32 Seiten Text und 21 Seiten Anlagen.

## 1 Unterlagen

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

## 2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFGG)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmaker/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Straße 10 42651 Solingen
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Obenruden 32, 34 42657 Solingen
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	<p>1. lfd. Nr. 2 Gemarkung, Höhscheid, Flur 37, Flurstück 245, groß 201 m<sup>2</sup> Zweifamilienhaus Obenruden Nr. 32, 34</p> <p>2. lfd. Nr. 3 Gemarkung Höhscheid, Flur 37, Flurstück 294, groß 221 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche Obenruden</p> <p>3. lfd. Nr. 4 Gemarkung Höhscheid, Flur 37, Flurstück 296, groß 17 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche Obenruden</p>
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage zur Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	03.12.2020
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>03.12.2020</p> <p>Teilnehmer:     -     der Eigentümer                       -     ein Helfer der Sachverständigen                       -     die Sachverständige</p> <p>Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks wurden einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes schriftlich dokumentiert.</p> <p><b>Die Wohnräume im Haus Obenruden 32 konnten nicht besichtigt werden (vermietet).</b></p>

<b>Grundlagen der Gutachtererstellung</b>	Die Gutachtererstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
<b>Verwendung</b>	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.
<b>Anwendungsbereich</b>	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in den Anwendungsbereich der ImmoWertV (Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und der Ableitung der erforderlichen Daten).  Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.  Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.
<b>Gewerbebetrieb</b>	nein
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	Haus Nr. 32                      vermietet Haus Nr. 34                      Eigennutzung
<b>Energieausweis</b>	liegt nicht vor
<b>Denkmalschutz</b>	nein

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Höhscheid
Blatt		3640
Bestandsverzeichnis		Gemarkung      Flur                      Flurstück              Größe
	2	Höhscheid      37                      245                      201 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Obenruden 32, 34
	3	Höhscheid      37                      294                      221 m <sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche, Obenruden
	4	Höhscheid      37                      296                      17 m <sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche, Obenruden
Belastungen		
Abt. II	2	Grunddienstbarkeit - Abwasserableitungsrecht - zugunsten Höhscheid Flur 37 Flurstück 244
	3	Verzicht auf Überbaurente zugunsten des Flurstücks 164
	4	Überbau- und Mauermitebenutzungsrecht- zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Höhscheid Flur 37 Flurstück 164
	11	Beschränkte persönlich Dienstbarkeit (Abwasseranlagenrecht) für die Stadt Solingen.
	12	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

### 4.2 Vorhandene Bebauung - nur Flurstück 245



Ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Satteldach. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen, die jeweils eine in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden. Jedes Gebäudeteil hat einen eigenen Hauseingang.

Das Gebäude wurde Ende der 50er und Anfang der 60er Jahre erbaut (damals noch Hausnummer 11) bzw. wiederaufgebaut / modernisiert. Das Objekt wurde zwischenzeitlich mehrfach baulich verbessert und an das öffentliche Kanalnetz

angeschlossen. Das Gebäude sind größtenteils in massiver Bauweise errichtet und verputzt. Das Fachwerk ist nur aufgeputzt und gestrichen.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Straße her, deren Fläche von den Flurstücken 245, 244 und 162 gebildet wird. Die Zuwegung ist öffentlich gewidmet und durch Baulast auf den belasteten Grundstücken gesichert.

## **5 Lagebeschreibung**

### **5.1 Makrolage**

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	<p>Solingen ist die zweitgrößte Stadt unter den bergischen Großstädten. Solingen hat ca. 164.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 89,5 km<sup>2</sup>, ca. 50 % der Fläche wird landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 62 km, die größte Ost-West-Ausdehnung 15,6 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung 11,7 km. Die Länge des Hauptflusses Wupper im Stadtgebiet beträgt 26 km.</p> <p>Solingen liegt südwestlich von Wuppertal im Bergischen Land. Die Stadt grenzt nordöstlich an die Stadt Wuppertal, im Osten an die Städte Remscheid und Wermelskirchen, im Süden an die Städte Leichlingen und Langenfeld, im Westen an Hilden und nordwestlich an Haan.</p> <p>Das Stadtgebiet Solingen besteht aus fünf Stadtbezirken, den Bezirken Gräfrath, Wald, Mitte, Ohigs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Namen, deren Grenzen aber oftmals nicht genau festgelegt sind.</p> <p>Seit dem Mittelalter ist Solingen das Zentrum der deutschen Klingen-, Messer- und Schneidwarenindustrie und verfügt noch heute über einen geltenden Ruf für Markenqualität. Durch die Solingenverordnung aus dem Jahr 1994 ist der Name Solingen gesetzlich geschützt. Auch heute noch dominiert die Schneidwarenindustrie die Wirtschaft in Solin-</p>



	<p>gen, allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.</p> <p>Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angelpunkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen-Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtgebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flughafen Düsseldorf.</p> <p>Solingen ist zudem über die Autobahnen A 3 Köln-Oberhausen (Ausfahrt Solingen), A 46 Düsseldorf-Wuppertal (Ausfahrt Haan-Ost) und A 1 Köln Dortmund (Ausfahrt Wermelskirchen-Burg) zu erreichen.</p> <p>Neben allen Schulformen befinden sich in Solingen auch 6 Sonderschulen und 3 Berufskollegs. Darüber hinaus sind in Solingen die Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.</p>
--	---

## 5.2 Mikrolage Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Bezirk Lage Entfernung zum Zentrum Solingen	Höhscheid/Burg Denkmal Rüdenstein, Stadtgrenze Leichlingen ca.6,0 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Ge- meinden / Städten	Wuppertal ca. Remscheid ca. Leichlingen ca. Hilden ca. Haan ca. Langenfeld/Rhld ca.	21 km 15 km 8 km 16 km 14 km 16 km
nähere Umgebung	dörfliche, z.T. historische Bebauung, Ausflugs-gaststätte, Wald, Felder, Wupper	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Haan Ost A 46 ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn SG ca. ICE Bahnanschluss Solingen-Hbf (Ohligs) ca.	4 km 0,5 km 6 km 10 km

Parkplätze	Nähe Ausflugsgaststätte
Immissionen	Besucherverkehr Naherholungsgebiet
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Versorgung im unmittelbaren Umfeld</li> <li>- Versorgungseinrichtungen in Widdert</li> <li>- weitere Einkaufsstrukturen im Stadtgebiet</li> </ul>
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten, Grundschule in Widdert</li> <li>- alle Schulformen im Stadtgebiet</li> </ul>

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsrecht                      vermutlich § 34 BauGB</li> <li>- Flächennutzungsplan              Wohnen</li> </ul> <p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden:</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich usw. nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung innerhalb der Zwangsversteigerung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Grundstücks-zuschnitt	regelmäßig
Topographie	leichtes Gefälle entsprechend dem Straßenverlauf
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt wird das zu bewertende Grund-

	<p>stück von der Erschließungsanlage "Obenruden" erschlossen. Die Straße gilt im maßgeblichen Bereich als <b>nicht</b> endgültig fertiggestellt, Erschließungskosten können noch erhoben werden.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.</p>
--	--

## 7 Zustandsmerkmale

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - nur Flurstück 245

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)      überbaute Fläche  
   maßgebende Grundstücksfläche

überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GRZ
72	201	0,36

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl)      gesamt Geschossfläche  
   maßgebende Grundstücksfläche

Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
174	201	0,87

Anmerkung:

Die GFZ dient ausschließlich der Berechnung des Bodenwertes auf der Grundlage des Bodenrichtwertes. Die baurechtlich relevante GFZ kann von der hier ermittelten GFZ abweichen.

### 7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt Solingen bestehen folgende Baulasten:</p> <p>Nr. 2050    2 m x 26 m Fahrstreifen vor dem Haus, angrenzend an Flurstücke 244 und 162, die ebenfalls mit dem Fahrrecht belastet sind, so das eine Zuwegung zu den genannten und dahinter liegenden Grundstücken gewährleistet ist. Die Belastung ist ebenfalls im Grundbuch Abt. II gesichert.</p>
-----------	--

	<p>Die Zuwegung kann insgesamt als öffentlich gewidmet angesehen werden, so dass bei dem Grundstückstreifen von einer Straßenfläche ausgegangen wird.</p> <p>Nr. 2593 2 m x 25 m Fahrstreifen vor dem Haus, angrenzend an Flurstücke 244 und 162, die ebenfalls mit dem Fahrrecht belastet sind, so dass eine Zuwegung zu den genannten und dahinter liegenden Grundstücken gewährleistet ist. Die Belastung ist ebenfalls im Grundbuch Abt. II gesichert.</p> <p>Die Zuwegung kann insgesamt als öffentlich gewidmet angesehen werden, so dass bei dem Grundstückstreifen von Straßenland ausgegangen wird.</p> <p>Bei der Baulast Nr. 2593 handelt es sich lediglich um eine Konkretisierung der Baulast Nr. 2050. <b>Im Weiteren wird daher nur eine Baulast, (Nr. 2593) berücksichtigt.</b></p>
Erschließungskosten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt wird das zu bewertende Grundstück von der Erschließungsanlage "Obenruden" erschlossen. Die Straße gilt im maßgeblichen Bereich als <b>nicht</b> endgültig fertiggestellt, Erschließungskosten können noch erhoben werden.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.</p>
Grundbuch Abt. II	<p><b>nur Flurstück 245</b></p> <p>lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit - ein Abwasserleitungsrecht betreffend - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Höhscheid, Flur 37, Flurstück 244.</p> <p>Das Recht tangiert nicht den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, da es sich um ein Erschließungsmerkmal handelt, das auch dem zu bewertenden Grundstück zugute kommt (ohne Erschließung kein Bauland).</p> <p>lfd. Nr 3 Der Eigentümer des Grundstücks Höhscheid Flur 37, Flurstück 164 (westlich angrenzend), hat auf Überbaurente verzichtet.</p>

	<p>Auswirkungen siehe lfd. Nr. 4</p> <p>lfd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit - Überbau - und Mauermitebenutzerrecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Hörscheid Flur 37, Flurstück 164.</p> <p>Auswirkungen lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4:</p> <p>Die Rechte unter lfd. Nr. 3 und Nr. 4 gleichen sich weitgehend aus. (ca. 1 m<sup>2</sup> zu ca. 1,5 m<sup>2</sup>). Die Differenz ist so gering, dass sie vom Wert her ohne Relevanz ist.</p>
	<p>Erläuterung;</p> <p>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.</p>
Überbauung	<p>Bei der Grundstücksaufnahme wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.</p> <p>Überbauungen bestehen, wurden aber grundbuchrechtlich erfasst und gleichen sich wertmäßig aus.</p> <p>Eine zusätzlich Berücksichtigung der bestehenden Überbauungen zum Flur 164 hin und vom Flurstück 164 her, wird daher nicht notwendig.</p>
Baugrund	<p>Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.</p>
Bodenordnung	<p>Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.</p>
baurechtliche Legalität	<p>Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.</p>
Denkmalschutz	<p>nein</p>
Mietpreisbindung	<p>nein</p>

Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. Hausschwammbefall, an nicht sichtbaren Stellen, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
weitere Lasten	Es konnten keine weiteren Lasten ermittelt werden.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nicht alle Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zur Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Räume bzw. Bauteile besichtigt werden konnten. Ausführungen bezüglich des baulichen Zustandes, soweit es nicht besichtigte Bauteile, Räume betrifft, beziehen sich daher auf allgemeine baujahrs-typische Ausführungen und Aussagen des Eigentümers vor Ort.

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Die Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt.

Für die von **Behörden bzw. Verwaltern 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, fermündlich 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 <b>Sachwertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.

Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser) scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus, da Vergleichswerte in diesem Zusammenhang nur als Näherungswerte dienen können.</p> <p>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.</p>
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und der Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p>

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes	 <p>Zweifamilienhaus, bestehend aus zwei Gebäudeteilen, die jeweils eine in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden</p>
------------------	---

Konstruktionsart	massiv (Aktenlage)
Baujahr	1958/64 (Aktenlage), danach baulich verbessert
theoretisches Baujahr	1980
Geschosse	<div>Nr. 32</div> <div>-</div> <div>Erdgeschoss</div> <div>Obergeschoss</div> <div>Dachgeschoss</div> <div>Nr. 34</div> <div>Kellergeschoss</div> <div>Erdgeschoss</div> <div>Obergeschoss</div> <div>Dachgeschoss</div>
Keller	nur Nr. 34
Dachform	<div>Nr. 32</div> <div>Satteldach</div> <div>Nr. 34</div> <div>Satteldach, nicht ausgebaut</div> <div>flach geneigt</div> <div>Zum Ausbaustand des Dachgeschosses in Nr. 32 kann an dieser Stelle nichts gesagt werden, da der Zugang nicht möglich war. Im Übrigen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das zum Dachgeschossausbau keine Genehmigungsunterlagen archiviert wurden.</div>
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Treppe	massiv mit Fliesenbelag
Geschossdecken	massiv/Holzbalken
Deckenbeläge	soweit ersichtlich überwiegend Putz/Anstrich
Bodenbeläge	<div>Sanitärräume Fliesen</div> <div>sonst Fliesen, Laminat, Fertigparkett, usw.</div>
Außenwände	massiv
Fassade	Putz mit Anstrich (Fachwerkdekor als Auflage), Giebel mit Schieferverkleidung
Innenwände	überwiegend massiv
Wandbekleidungen	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Fenster	überwiegend Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	<div>Eingangstüren Kunststoff mit Glasausschnitt</div> <div>Zimmertüren überwiegend glatt gesperrte Holzfurniertüren</div>
Heizung	Öl-Zentralheizung im Keller Tank im Keller
Heizkörper	überwiegend Radiatoren mit Thermostaten



Wärme- und Schallschutz	dem Alter entsprechend
Elektro	wurde überwiegend erneuert
Sanitär	Bad/WC, Gäste WC
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Abwasser mit Hebeanlage
Kanalanschluss	ja (Hebeanlage)
besonderes Bauteil	Balkon

### Hinweis:

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

## 11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Terrasse, Garten usw.  
Die Außenanlagen werden, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

**5 %,**

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

## 12 Altlasten

Die Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt ist das Grundstück **nicht im Kataster** über Altlasten vermerkt. Ob Altlasten vorhanden sind, welchen Umfang diese haben und wie hoch die Kosten der Beseitigung wären, ist nur einem Bodengutachten eines Sachverständigen für Altlasten zu entnehmen. Im Weiteren wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

## 13 Alterswertminderung

<b>Wohnhaus</b>	
Bewertungsjahr	2020
theoretisches Baujahr	1988

Alter des Gebäudes in Jahren	32
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer neu nach Instandsetzung in Jahren	48
Alterswertminderung linear in %	40,00

## Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

## 14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

### 14.1 Erläuterungen zu Baumängeln / Bauschäden

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

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung ausgesetzt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist. Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss.

Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertmin-

derung berechtigten 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".

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

## **14.2 Wert der Baumängel / Bauschäden**

Zum Besichtigungstermin konnten augenscheinlich keine (nicht in der Alterswertminderung berücksichtigte) Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.

## **14.3 Sicherheitsabschlag**

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

Die Bausubstanz des Gebäudes ist, soweit sichtbar, ordentlich. Das Objekt wurde im bewohnten Zustand besichtigt. Bauteile wurden entsprechend durch Einrichtungsgegenstände verdeckt, Teile des Objektes konnten nicht besichtigt werden. Versteckte Mängel sind möglich bzw. wahrscheinlich.

In jedem Fall bedeutet es, dass Erwerber einem erhöhten wirtschaftlichen Risiko ausgesetzt sind, das innerhalb der normierten Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt werden kann.

Die hieraus entstehenden finanziellen Risiken werden im normierten Verfahren nach ImmoWertV nicht ausreichend gewürdigt. Aus oben genannten Gründen heraus wird ein Sicherheitsabschlag von kumuliert

**5 %**

in Ansatz gebracht.

## 15 Allgemeine Bewertung

Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnstraße</li><li>- umliegend überwiegend Wohnbebauung in einem Naherholungsgebiet (Rüdenstein)</li></ul>
Zustand Gebäude	<ul style="list-style-type: none"><li>- ordentlicher Gebäudegesamteindruck</li><li>- Ausstattung z.T. erneuert</li><li>- Zuschnitt z.T. veraltet</li><li>- Wärmedämmung nicht aktuell</li></ul>
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld</li><li>- Versorgungsstrukturen in Solingen</li><li>- Kindergarten und Grundschulen, weiterführende Schulen in Solingen</li><li>- Krankenhäuser, Amtsgericht, Polizei usw. im Stadtgebiet</li></ul>
Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"><li>- über schmale Wege die z.T. als Einbahnstraße ausgelegt sind, Richtung Solingen und Leichlingen</li></ul>
öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bushaltestelle ca. 0,5 km entfernt</li></ul>

## 16 Berechnung des Bodenwertes

*Zitat (§ 16, Abs. 1 ImmoWertV):*

*Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.*

Der Bodenwert wird im Richtwertverfahren nach § 9, § 10 ImmoWertV ermittelt. Entsprechend der ImmoWertV 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 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.

### 16.1 Flurstück 245

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von **250,00 €/m²** aus. Die öffentlich gewidmete Wegefläche (siehe Baulasten) wird gemäß den Angaben in der Baulast-

eintragung mit 50 m<sup>2</sup> als Wegefläche mit 10 % des Wertes des umliegenden Baulandes berücksichtigt.

#### Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert Stand 01.01.2020	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenrichtwert Nr.	17302
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
Geschosszahl	II Geschosse
GFZ	0,8
Grundstückstiefe	40 m

#### Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Obenruden	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitrags-teilpflichtig	Anpassung
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosszahl	II Geschosse	vergleichbar/wertneutral
Grundstückstiefe	bis ca. 25 m	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 0,9	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	250,00
* Anpassungsfaktor vorhandene GFZ	0,962
/ Anpassungsfaktor Richtwert-GFZ	0,924
* Anpassungsfaktor Erschließung	0,95
* Größe in m <sup>2</sup>	151
Bodenwert der Teilfläche 1 in €	37.337,36
mit der Baulast belastete Wegefläche in m <sup>2</sup>	50,00
* Bodenwert der Verkehrsfläche in €/m <sup>2</sup>	25,00
= Bodenwert der Teilfläche 2 in €	1250,00
= Bodenwert gesamt in €	<b>38.587,36</b>

## 16.2 Flurstück 294

Das Flurstück 294 ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Eine wirtschaftliche Nutzung erfolgt derzeit augenscheinlich nicht. Gemäß Marktbericht werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Dauergrünland) mit 1,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	1,50
* Größe	221
= Bodenwert in €	331,50

## 16.3 Flurstück 296

Das Flurstück 296 ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Eine wirtschaftliche Nutzung erfolgt derzeit augenscheinlich nicht. Gemäß Marktbericht werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Dauergrünland) mit 1,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	1,50
* Größe	17
= Bodenwert in €	25,50

## 17 Sachwertverfahren

### 17.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

## **17.2      Eingangsgrößen**

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen ( § 22 ImmoWertV, NHK)
- Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)
- +      Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
- =      vorläufiger Sachwert
- ±      Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)
- =      marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ±      Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- =      Sachwert

## **17.3      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.

## 17.4 Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Flächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen.

Wohnhaus Nr. 32	Fläche in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	30,49
Obergeschoss	30,49
Dachgeschoss nutzbar	30,49
<b>Gesamt</b>	<b>91,47</b>

Wohnhaus Nr. 34	Fläche in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	41,25
Erdgeschoss	41,25
Obergeschoss	41,25
Dachgeschoss nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	41,25
<b>Gesamt</b>	<b>165,00</b>

## 17.5 Berechnung des Sachwertes

01		Nr. 32	Nr. 34
02	Bruttogrundfläche (BGF) rd in m <sup>2</sup>	91,47	165,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet auf der Basis 2010 in €/m <sup>2</sup> , rd.	630,00	670,00
04	* Baukostenindex	1,278	1,278
05	= Gebäudeherstellungswert in €	73.646,16	141.282,90
06	Alterswertminderung in %	40,00	40,00
07	- Alterswertminderung in €	29.458,46	56.513,16
08	= Gebäudezeitwert in €	44.187,69	84.769,74
09	Gebäudezeitwert gesamt in €		128.957,43
10	+ Außenanlagen in €		6.447,87
11	+ besondere Bauteile (Zeitwert) in €		500,00
12	+ Bodenwert in €		38.587,36
13	= vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €		174.492,67
14	* Sachwertfaktor gemäß Marktbericht		1,36
15	= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung in €		237.310,02
16	- 5 % Sicherheitsabschlag in €		11.865,50
17	= Sachwert in €		225.444,52



## **18 Ertragswertverfahren**

### **18.1 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.

### **18.2 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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

### **18.3 Nachhaltig erzielbare Miete**

Gemäß Mietspiegel liegen die Mieten gerundet zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 5,60 €/m<sup>2</sup>.

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die von 1955 bis 1970 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50-80 m<sup>2</sup>
- mittlere Lage

mögliche Aufschläge:

- Aufschlag für Einfamilienhausnutzung 10-20 %
- neuzeitliches Bad/WC 5 %
- separates WC 2 %
- Aufschlag Isolierverglasung bis 0,36

Unter Berücksichtigung der Nutzung als Zwei- bzw. Einfamilienhaus sowie der Wohnlage wird eine nachhaltig erzielbare Miete von

**6,60 €/m²**

in Ansatz gebracht.

#### **18.4 Aufteilung der Wohnfläche**

Die Maße zu den Wohnflächen wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen abgeleitet.

Nr. 32	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss (Wohnen, Diele mit Treppe)	20,28
Obergeschoss (Schlafen, Kind, Flur mit Treppe)	20,28
Nr. 32 gesamt ohne Dachgeschoss	40,56
Nr. 34	
Erdgeschoss (Wohnen, Küche, Eingang, Treppe, WC)	30,42
Terrasse zu 1/4	3,50
Obergeschoss (Schlafen, Kind, Flur, Bad, Treppe)	30,42
Balkon zu 1/4	0,75
Nr. 34 gesamt	65,09
= Wohnfläche Nr. 32 + Nr. 34 gesamt	105,65

#### **18.5 Bewirtschaftungskosten**

*Zitat*

*Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.*

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

## **Verwaltungskosten**

*Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.*

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual ( Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

## **Instandhaltungskosten**

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

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

## **Mietausfallwagnis**

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

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

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

In Anlehnung an die Wert R werden die Bewirtschaftungskosten kumuliert mit

**18 %**

in Ansatz gebracht.

## **18.6 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt 13 (Alterswertminderung) bereits ermittelt. Sie beträgt 48 Jahre.

## 18.7 Liegenschaftszinssatz

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.

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

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

Der Liegenschaftszins für Zwei- und Einfamilienhäuser wird im Marktbericht, schon seit Jahren, nicht mehr ausgewiesen. In der Literatur werden Spannen zwischen 2,0 und 4,0 % genannt.

Zinserhöhend wirken:

- relativ wenig Nutzfläche

Zinssenkend wirken:

- extrem angespannter Teilmarkt
- ordentlicher Zustand

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

**2,0 %**

angesetzt.

## 18.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:      p = Liegenschaftszinssatz in %      (2,0 %)  
               n = Restnutzungsdauer in Jahren      (48 Jahre)  
               q = 1+ p/100      (1,02)

Berechnung:      
$$V = \frac{1,02^{48} - 1}{1,02^{48} * (1,02 - 1)}$$

$$V = 30,67 \text{ gerundet}$$

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

## 18.9 Berechnung des Ertragswertes

01	Kaltmiete in €/m²	6,60
02	* Wohnfläche in m²	105,65
03	* Monate im Jahr	12
04	= jährlicher Rohertrag in €	8.367,48
05	- 18 % Bewirtschaftungskosten in €	1.506,15
06	= jährlicher Reinertrag in €	6.861,33
07	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	771,75
08	= Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	6.089,59
09	Restnutzungsdauer in Jahren	48
10	Liegenschaftszinssatz in %	2,00
11	* Vervielfältiger	30,67
12	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	186.767,61
13	+ Bodenwert in €	38.587,36
14	= vorläufiger Ertragswert in €	225.354,97
15	- 5 % Sicherheitsabschlag in €	11.267,75
16	= <b>Ertragswert in €</b>	<b>214.087,23</b>

## 19 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 Wert-*

*ermittlung 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.

### **Marktanpassung**

Das zu bewertende Zweifamilienhaus ist, soweit ersichtlich, in einem überwiegend ordentlichen Zustand. Nachteilig ist die geringe Wohnfläche zu nennen, da auf dem Markt meist Objekte mit mehr Wohnfläche gesucht werden.

Insgesamt wurden alle marktrelevanten Faktoren berücksichtigt, eine zusätzliche Marktanpassung wird somit nicht notwendig.

### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücks mit

<b>1.</b>	<b>Flurstück 245</b>	<b>225.000,00 €</b>
<b>2.</b>	<b>Flurstück 294</b>	<b>330,00 €</b>
<b>3.</b>	<b>Flurstück 296</b>	<b>25,00 €</b>

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, 30.12.2020

**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



Foto 1: links Nr. 34,  
rechts Nr. 32

Foto 2: Nr. 34



Foto 3: Nr. 34 Giebel mit Terrasse  
und Balkon



Foto 4: schmaler Streifen entlang des Zauns Flurstück 296



Foto 5: Fläche hinter dem Garten Flurstück 294