

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 20.06.2025

Az.: 2023-1558

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält.

## W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
und einer Garage bebauten Grundstücks in

42651 Solingen, Hasselstr. 54

Herr

-Name hier nicht abgedruckt-

Prozessbevollmächtigter:

gegen

-Name hier nicht abgedruckt-

Frau

-Name hier nicht abgedruckt-

Prozessbevollmächtigter:

-Name hier nicht abgedruckt-

Az. des Landgerichts Wuppertal:

16 T 169/18

Az. des Amtsgerichts Solingen:

6 K 87/16

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung .....	9
3.3	Außenanlagen .....	14
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Sachwertermittlung.....	19
5	Verkehrswert.....	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	28

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	42651 Solingen, Hasselstr. 54
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Solingen-Dorp, Blatt 4066, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Dorp, Flur 4, Flurstück 561, Fläche 1.112 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtauftrag	Gemäß den Beschlüssen des Landgerichts Wuppertal vom 03.03.2022, 21.09.2022, 15.12.2022, 30.03.2023 und 16.11.2023 soll durch den Unterzeichner ein aktuelles Verkehrswertgutachten über das bebaute Grundstück in 42651 Solingen, Hasselstr. 54, erstattet werden.
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem geplanten Ortstermin 18.03.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 27.02.2024 fristgerecht eingeladen. Gemäß telefonischer Absprache mit den Prozessbevollmächtigten vom 04.03.2024 wurde der Termin auf den 11.03.2024 vorverlegt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• -Name hier nicht abgedruckt-</li><li>• der Mieter der Einliegerwohnung</li><li>• Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)</li></ul>
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-, zu 1/2 -Name hier nicht abgedruckt-, zu 1/2

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- Gerichtsakte Seiten 1-409
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Baugenehmigung vom 06.10.1970
- Baubeschreibung
- Grundrisspläne
- Auskunft zu Baulasten
- Erschließungsbeitragsbescheinigung (Stand 15.02.2023)
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Altlasten

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl:

Solingen ist bekannt als die "Klingenstadt", durch sein Industrie für Qualitätsmesser und solide Scheren. Die kreisfreie Großstadt mit rund 163.000 Einwohnern liegt geographisch im Bergischen Land, und zählt neben Wuppertal und Remscheid zum Bergischen Städtedreieck.

Überörtliche Anbindung:  
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:  
Düsseldorf, Wuppertal, Remscheid

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:  
Autobahn A 3  
Autobahn A 46

Bahnhof:  
Solingen-Hauptbahnhof (Ohligs)

### 2.1.1 Kleinräumige Lage

- innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)
- östlich des Ortszentrums von Solingen im Bezirk Dorp gelegen
  - die Entfernung zum S-Bahnhof Solingen-Mitte beträgt ca. 2,5 km
  - Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs nicht in unmittelbarer Nähe
  - Ärzte im Zentrum von Solingen
  - mittlere Wohnlage
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:
- überwiegend wohnbauliche Nutzungen
  - offene 1-2-geschossige Bauweise
- Beeinträchtigungen:
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Topografie:
- leichte Hanglage, von der Straße ansteigend
  - der Garten des Bewertungsobjektes ist eben

### 2.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)
- Straßenfront: ca. 23 m
  - Tiefe: ca. 47 m
  - rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

- Straßenart: Wohnsammelstraße
- Straßenausbau:
- noch nicht endgültig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
  - Gehwege beiderseitig vorhanden
  - Parkstreifen ausreichend vorhanden
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- elektrischer Strom
  - Wasser
  - Gas aus öffentlicher Versorgung
  - Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung nur durch die Garage

Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen vom 15.02.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück altlastenfrei ist.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dorp, Blatt 4066 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 87/2016). Eingetragen am 13.02.2017.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Stadtdienst Bauaufsicht der Stadt Solingen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (Stand 15.02.2023).

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist lediglich der Fluchtlinienplan S 68 gültig.

Der vormals rechtsverbindliche Bebauungsplan D 280 wurde nach einem verwaltungsrechtlichen Entscheid als inzident nicht mehr anwendbar eingestuft. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurden nicht abschließend geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden insofern festgestellt, als für den DG-Ausbau und die in diesem Zuge errichteten drei Dachgauben keine Baugenehmigung vorliegt. Im Gutachten wird unterstellt, dass hierfür eine Nachgenehmigung baurechtlich möglich ist.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB nicht beitrags- und abgabefrei (vgl. Anlage 6).

Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge im Sinne des Baugesetzbuches bzw. des Kommunalabgabengesetzes erhoben werden kann zurzeit nicht gesagt werden. Auch lassen sich aus dem Marktgeschehen des Solinger Immobilienmarktes keine gesicherten Informationen zu einer Beeinflussung der Verkehrswerte wegen der ggf. fehlenden Beitrags- und Abgabefreiheit von Grundstücken ableiten. Auf einen spekulativen Wertabschlag wird daher verzichtet. Die Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet (Stand 15.02.2023).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Hauptwohnung und die Garage werden von der Familie des Herrn -Name hier nicht abgedruckt- genutzt, die Einliegerwohnung ist vermietet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtigkeit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

## 3.2 Gebäudebeschreibung

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Garage
Gebäudetyp:	eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Kellergeschoss
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnhaus ca. 1971</li><li>• Garage ca. 1973</li></ul>
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt für die Einliegerwohnung im Untergeschoss ca. 69 m <sup>2</sup> und für die Hauptwohnung im Erdgeschoss ca. 135 m <sup>2</sup> . Die Wohnfläche im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss beträgt ca. 94 m <sup>2</sup> . Für diesen Ausbau mit drei Dachgauben liegt keine Baugenehmigung vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellerebene:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Badezimmer, Küche und Essplatz</li><li>• Waschküche</li><li>• Heizraum</li><li>• Hobbyraum</li><li>• Doppelgarage</li></ul> <u>Erdgeschoss:</u> <p>Hauptwohnung mit Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Küche, Diele, Bad,</p>

Gästetoilette, Terrasse

Dachgeschoss:

ausgebaut mit drei Wohnräumen, Diele, Badezimmer

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Holzfertighaus der Firma Nordhaus auf massivem Stahlbetonkeller
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Untergeschoss/Kellergeschoss tlw. verklindert</li><li>• Erdgeschoss mit Fassadenplatten verkleidet</li></ul>
Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"><li>• gemäß vorliegender Baubeschreibung Sandwich-Fertigwandelemente mit Spanplatten, Styropordämmung und Heraklithplatten</li><li>• Außenseite Kunstharzputz auf Polyester</li></ul>
Innenwände:	Sandwich-Fertigwandelemente wie Außenwände, jedoch ohne Wetterschutz und Putzträgerplatte
Kellerdecke:	massive Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen/Treppenhaus:	Holztreppe mit Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf
Dach/Wärmedämmung:	<p><u>Dachform:</u> Mansarddach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> mit Betondachsteinen, erneuert ca. im Jahr 2000</p> <p><u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen wärme gedämmt</p> <p><u>Dachaufbauten:</u> drei Dachgauben, Baugenehmigung nicht vorhanden</p>

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend aus dem Baujahr, tlw. veraltet ohne FI-Schalter
Heizung:	Gaszentralheizung der Fa. Wolf, BJ 2013
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung; mit Warmwasser-Standspeicher TS-S 300 mit 291 l Fassungsvermögen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Telefon</li><li>• Internet</li><li>• Satellitenanlage</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• drei Dachgauben</li><li>• Eingangsüberdachung</li></ul>
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Markisen</li><li>• Holzeinbauküche</li></ul>

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand der Hauptwohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Parkett- und Fliesenböden
Wandbekleidungen:	Tapeten/Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegend Holzdecken bzw. Kunststoffpaneele, tlw. Raufasertapeten</li><li>• im Dachgeschoss-Badezimmer z. B. mit integrierter Beleuchtung</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, überwiegend aus dem ursprünglichen Baujahr (Meranti-Holzfenster)</li><li>• in der Diele ein einfachverglastes Bleiglasfenster</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche Belichtung im Treppenhaus durch Glasbausteine</li> </ul>
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturholztüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt</li> <li>• Haustüre als massive Holztüre mit Kassettierung und feststehendem seitlichen Glaselement, Türumrahmung mit Holzverkleidung</li> </ul>
sanitäre Installation:	<p><u>Erdgeschoss:</u></p> <p>Badezimmer mit Eckwanne, Eckdusche, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Ausstattung ca. aus den 1980er/1990er Jahren</p> <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <p>Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Dachschrägen mit Holzpaneelen verkleidet, Ausstattung ca. aus den 1980er Jahren</p>
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend
<b>3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand der Einliegerwohnung im Untergeschoss</b>	
Bodenbeläge:	Parkett- und Fliesenböden
Wandbekleidungen:	Tapeten/Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Putz, mit Raufasertapete tapeziert, tlw. Holzdecken
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 2006
Türen:	Naturholztüren in Holzzargen
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gästetoilette mit Stand-WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, veraltete Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr</li> <li>• Badezimmer mit Wanne und Doppel-Waschbecken, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, veraltete Ausstattung ca. aus den 1970er Jahren (ursprüngliches Baujahr)</li> </ul>

Besonnung/Belichtung: ausreichend

### 3.2.7 Zustand/Modernisierung

Modernisierung: Das Gebäude wurde verschiedentlich renoviert und modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen:

- Erneuerung der Dacheindeckung im Jahr 2000/2001
- Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2013
- Erneuerung der Fenster in der Einliegerwohnung im Jahr 2006
- Renovierung des Badezimmers der Hauptwohnung ca. in den 1990er Jahren

Bauschäden und Baumängel, Zustand und Sonstiges: Das Gesamtgebäude präsentiert sich in einem vernachlässigten, renovierungsbedürftigen Zustand. Die durchgeführten Renovierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen wurden teilweise nicht fachgerecht ausgeführt. Die bei verschiedenen Maßnahmen eingebauten Baumängel führten so im Laufe der Jahre zu erheblichen Bauschäden in unterschiedlichen Gewerken. Zu nennen sind hierbei insbesondere:

- verschiedene Undichtigkeiten an der Dacheindeckung
- tlw. überarbeitungsbedürftige Wärmedämmung im Dachbereich
- veraltete elektrische Anlage mit fehlenden FI-Schaltern
- tlw. in Eigenleistung nicht fachgerecht geflieste Sanitärbereiche
- ältere Fenster aus dem Baujahr tlw. schadhaft/undicht
- Feuchtigkeit in Boden- und Wandbereichen der Einliegerwohnung, tlw. auch an Innenwänden
- abgesackte Terrasse, vermutlich durch fehlerhafte Bauausführung beim Rückbau/Schließen der ursprünglich vorhandenen Kellerhalstreppe
- massive Schäden an den Stützmauern der Terrasse (Ost- und Westseite) mit starker Durchfeuchtung, tlw. Putzabplatzungen
- Dachgauben nicht genehmigt (vermutlich genehmigungsfähig)
- im Kellerbereich tlw. einfach verglaste Holzrahmenfenster (z. B. Hobbyraum)
- ein fehlendes Fenster im Hobbyraum im UG

- Rollläden tlw. nicht funktionsfähig oder nicht voll funktionsfähig
- mehrere Schadstellen im Parkettboden durch eindringende Feuchtigkeit, z.B. im Bereich Terrassenausgang
- in den Nebenräumen im Kellerbereich tlw. Schwarzsimmelbildung erkennbar
- Einliegerwohnung insgesamt sehr stark verwohnt und verraucht
- die Haustüre und das übrige Holzwerk bedürfen eines neuen Schutzanstrichs
- Holzschutzzaun tlw. zerstört
- Garagentorantrieb defekt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Rasenfläche hinter dem Gebäude
- kleiner Vorgarten (Rasenfläche)
- Einfriedung mit Zaun/Holzschutzzaun (defekt)
- Terrasse mit Betonsteinplatten
- Grillkamin
- im hinteren Gartenbereich tlw. mittelhohe Zierbepflanzung

#### 3.3.1 Garage

Art:	massive Doppelgarage
Baujahr:	1973
Fassade/Außenansicht:	Fassade straßenseitig verklindert
Umfassungswände:	Mauerwerk
Boden:	Betonestrich
Geschossdecken:	massive Stahlbetondecke
Türen/Garagentor:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrisch betriebenes Stahlschwinger (Elektroantrieb defekt)</li> <li>• rückwärtige/s Wand/Tor Richtung Garten ist nicht vorhanden</li> </ul>
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Flachdach

Dacheindeckung:

Bitumenschweißbahn

Wärmedämmung:

keine

## Zustand/Modernisierung:

- großflächiger Fassadenschaden durch abplatzende Klinker am vorderen Bereich
- rückwärtige Wand/Tür Richtung Garten fehlt, starke Durchfeuchtung des Mauerwerks in diesem Bereich

### 3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden zwar durchgeführt, jedoch nicht mehr in jüngster Zeit. Die durchgeführten Maßnahmen wurden überdies tlw. in Eigenleistung und/oder nicht fachgerecht erbracht. Die eingebauten Baumängel führten daher im Laufe der Jahre zu erheblichen Bauschäden, die heute sichtbar sind. Die Sanitärausstattung, elektrische Anlagen und Fenster stammen überwiegend noch aus dem ursprünglichen Baujahr und sind erneuerungsbedürftig bzw. überarbeitungsbedürftig. Die Einliegerwohnung ist stark verwohnt, die Garage in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude macht insgesamt einen erheblich vernachlässigten Eindruck.

Bei der Errichtung von Fertighäusern in den 1970er Jahren wurden häufig Baumaterialien verwendet, die heute als krebserregend eingestuft sind, z.B. Asbest, PAK-polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe usw. Im Jahr 2018 wurde eine chemische Untersuchung des Bewertungsobjektes durch das „Institut für Angewandte Mykologie und Hygiene“ bezüglich solcher Schadstoffe in Proben aus der Fassadenplatte, Deckenplatte und Estrich durchgeführt. Gemäß Einschätzung des Instituts ergaben sich keine Auffälligkeiten, die einen entsprechenden Sanierungsbedarf aus gesundheitlichen Gründen auslösen würden, vgl. Seite 140 der Gerichtsakte.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 42651 Solingen, Hasselstr. 54, zum Wertermittlungstichtag 11.03.2024 ermittelt.

## Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Solingen	4066	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dorp	4	561	1.112 m <sup>2</sup>

#### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.“

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensgemäße Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern dann marktkonforme Ergebnisse, wenn die zur Ableitung der notwendigen Daten geeigneten Marktinformationen in hinreichend großer Anzahl zur Verfügung standen. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da diese üblicherweise zur persönlichen Eigennutzung und nicht zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude sowie dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

#### 4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Solingen ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt 415,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	k. A.
Grundstückstiefe	=	40 m
Himmelsrichtung	=	Westen/Osten

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	nicht frei
Grundstücksfläche	=	1.112 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	ca. 47 m
Himmelsrichtung	=	Süden

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

#### I. Bodenrichtwert

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	415,00 €/m <sup>2</sup>

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.03.2024	× 1,00	E 1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere bis gute Lage	mittlere Lage	× 0,85	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 352,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k. A.	930 m <sup>2</sup> (Teilbereich bis 40 m Tiefe)	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	40	40	× 1,00	

Himmelsrichtung	Westen/Osten	Süden	×	1,05	E 4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	370,39 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	370,39 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (Teilbereich bis 40 m Tiefe)			×	930 m <sup>2</sup>	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert			=	344.462,70 €	
Restfläche (Garten)			+	3.370,55 €	E 5
beitragsfreier Bodenwert			=	347.833,25 €	
				<u>rd. 348.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 insgesamt 348.000,00 €.

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

#### E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Solinger Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

#### E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Solingen aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Das definierte Bodenrichtwertgrundstück liegt süd-östlich des Bewertungsgrundstücks im Bereich „Efeuweg“ und „Ginsterweg“. Die dortige Lage ist im Vergleich zur Hasselstraße als besser einzustufen. Es wird daher eine lagebedingte Anpassung wegen der nachteiligen Lage des Bewertungsgrundstücks direkt an der Hasselstraße in Höhe von – 15 % vorgenommen.

#### E 3-Erläuterung zur Grundstückstiefe:

Das Richtwertgrundstück ist definiert mit einer Tiefe von 40 m. Das Bewertungsgrundstück hat eine Tiefe von ca. 47 m. Es wird daher in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Nur der vordere Teil (ca. 930 m<sup>2</sup> bis zur Tiefe von ca. 40 m) wird als Bauland bewertet, der restliche Grundstücksteil als Gartenland. Eine Anpassung des relativen Bodenwertes wegen der Größe des Bewertungsgrundstücks ist daher nicht vorzunehmen.

#### E 4-Anpassung wegen der Ausrichtung:

Das Bewertungsgrundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet. Dies ist im Vergleich zum definierten Bodenrichtwertgrundstück ein Vorteil. Es wird daher ein Zuschlag in Höhe von 5 % vom Bodenrichtwert vorgenommen.

#### E 5-Gartenfläche:

Der hintere Grundstücksteil ab einer Tiefe von 40 m wird als Gartenlandfläche mit 5 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes bewertet. Es ergeben sich:

$$182 \text{ m}^2 \times 370,39 \text{ €/m}^2 \times 5 \% = 3.370,55 \text{ €}$$

## 4.2 Sachwertermittlung

Das Modell für die Sachwertermittlung ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Wert der Gebäude ist auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Außenanlagen ergibt den Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

### 4.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwoh- nung	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	683,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	473,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Eingangsüberdachung, Dachgauben)	+	16.500,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	339.559,00 €	16.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	608.150,17 €	30.402,22 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	608.150,17 €	30.402,22 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	20 Jahre
• prozentual		56,25 %	66,67 %
• Faktor	x	0,43	0,33
alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	266.065,70 €	10.133,06 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, hier Markisen (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	268.065,70 €	10.133,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)			278.198,76 €
Außenanlagen (5 %)	+	13.909,94 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	292.108,70 €	
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	348.000,00 €	
vorläufiger Sachwert	=	640.108,70 €	
Sachwertfaktor	×	0,80	
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	512.086,96 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	138.550,00 €	
Sachwert	=	373.536,96 €	
	rd.	374.000,00 €	

#### 4.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus:  
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,5	0,2		
insgesamt	100,0 %	24,8 %	25,0 %	43,2 %	7,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	24,8	162,44
2	725,00	25,0	181,25
3	835,00	43,2	360,72
4	1.005,00	7,0	70,35
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 774,76

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 774,76 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021

• Zweifamilienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,80

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• teilausgebauter Keller × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 683,34 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 683,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage:  
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden modellkonform mit 5 % der Herstellungskosten angesetzt.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Sie sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist für das Wohnhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		6,0	0,0

Ausgehend von 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren. Aufgrund des „mittleren Modernisierungsgrades“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 2021“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 20 Jahren geschätzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt nach der linearen mathematischen Funktion (Wertminderung in % = 100 x Alter : GND).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile/Einrichtungen werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
• Eingangsüberdachung	1.500,00 €
• Dachgauben	15.000,00 €
Summe	16.500,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen	
• Markisen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der „vorläufige Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Dieser Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen abzuleiten. Er wird gegliedert nach der Objektart, der Region und der Objektgröße.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Solingen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 640.000,00 € in einer Spanne von 0,60 bis 1,00, im Mittel bei 0,88.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus aus dem Jahr 1971. Der Sachwertfaktor wird daher unterhalb des Mittelwertes mit 0,80 bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-163.000,00 € x 0,85 )	-138.550,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung Garagenfassade/Toreinbau an Rückseite, pauschal -8.000,00 €</li> <li>• Nachgenehmigung der/des Dachgauben/DG-Ausbaus, pauschal -6.000,00 €</li> <li>• Renovierung/Reparaturen (298 m<sup>2</sup> á 500 €/m<sup>2</sup>), vgl. Ziffer 3.2.7 des Gutachtens -149.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-138.550,00 €

Die erforderlichen Investitionen werden nicht in voller Höhe vom vorläufigen Sachwert in Abzug gebracht. Instandsetzungsmaßnahmen/Modernisierungsmaßnahmen sind von potentiellen Erwerbern regelmäßig nicht in voller Höhe der zu erwartenden Kosten bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar. Zudem werden insbesondere bei (energetischen) Sanierungen derzeit attraktive Fördermöglichkeiten /Zuschüsse angeboten, welche die Investitionskosten für den Erwerber senken, z.B. für Heizung, Fenster, Dämmung etc.

Ansatz der BoG-Unterhaltungsbesonderheiten:  $-163.000,00 \text{ €} \times 0,85 = -138.550,00 \text{ €}$

Die Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln und Modernisierungskosten werden in der Höhe angesetzt wie sie üblicherweise von potentiellen Erwerbern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden bzw. am Markt durchsetzbar sind. D.h. die erforderlichen Investitionen werden wertmäßig und nicht kostenmäßig berücksichtigt,

die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können daher von den im Gutachten in Abzug gebrachten Werten abweichen.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

## 5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1971 erbautes großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Solingen-Dorp. Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen wurden zwar durchgeführt, oftmals jedoch in Eigenleistung und/oder nicht sachgerecht, so dass sich das Anwesen heute in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

Der Immobilienmarkt hat sich nach jahrelangen Preissteigerungen im Marktsegment der Ein- bis Zweifamilienhäuser auch in Solingen spürbar abgekühlt. Preisrückgänge von 10 % - 15 % sind hier erkennbar. Nur für gute, hochwertige Objekte in guten und sehr guten Wohnlagen, die ohnehin nur in geringer Stückzahl verkauft werden, ist ein solcher Rückgang statistisch nicht nachweisbar.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 374.000,00 € ermittelt. Direkte Vergleichswerte oder Vergleichsfaktoren liegen nicht vor.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaute Grundstück in 42651 Solingen, Hasselstr. 54, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Solingen	4066	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dorp	4	561

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 aus dem Sachwert abgeleitet und mit

**375.000,00 €**

in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 20.06.2025

gez. Gereon Leuz

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

#### BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

#### ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

#### GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswertermittlungen unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage, 2017
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 22. Auflage, 2014/2015
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 1. Auflage, 2008

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Solingen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Auskunft zu Baulasten



Straßenansicht



Haustüre



Rückansicht



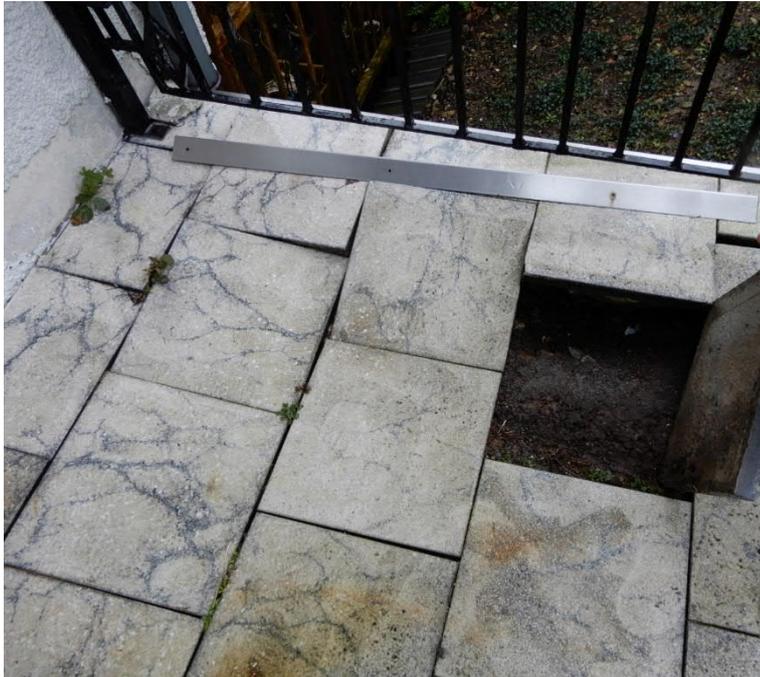
Rückansicht Garage/durchfeuchtetes Mauerwerk



abgesackte Terrasse (Westseite) im Bereich der ehemaligen Kellerhalstreppe



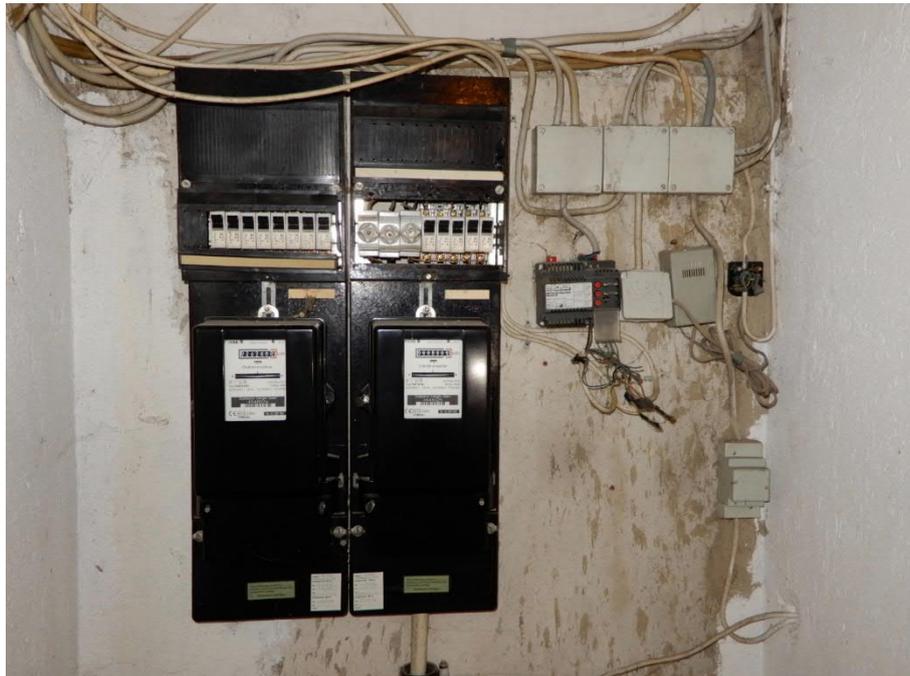
Mauerwerksschaden (Westseite) im Bereich der ehemaligen Kellerhalstreppe



abgesackte Terrasse (Ostseite)



durchfeuchtetes Mauerwerk im Bereich der abgesackten Terrasse (Ostseite)



veraltete elektrische Anlage



abgeplatzte Verklinkerung an der Garage, straßenseitig