

DIPL.-ING. ALBRECHT GÖTZ
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Solingen
Goerdelerstraße 10
42651 Solingen

verantwortlich:

Dipl.-Ing. Albrecht Götz
ASSESSOR DES VERMESSUNGS-
UND LIEGENSCHAFTSWESENS

Datum: 05.09.2017

Az.: GA 021/17 – 006 K 087/16

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das mit einem Zweifamilienwohnhaus (Fertighaus von Nordbau) und Doppelgarage
bebaute Grundstück
Hasselstraße 54 in 42651 Solingen**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 15.05.2017 mit

325.200 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

- * Deckblatt
 - 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Ergänzende Angaben
 - 2. Grund- und Bodenbeschreibung**
 - 2.1 Tatsächliche Eigenschaften
 - 2.2 Gestalt und Form
 - 2.3 Örtliche Gegebenheiten
 - 2.4 Rechtliche Gegebenheiten
 - 3. Beschreibung des Gebäudes**
 - 3.1 Vorbemerkungen
 - 3.2 Gebäudebeschreibung, außen
 - 3.3 Gebäudebeschreibung, innen
 - 3.4 Nebengebäude u. ä.
 - 3.5 Außenanlagen
 - 3.6 Allgemeinbeurteilung
 - 4. Verkehrswertermittlung**
 - 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 4.2 Bodenwertermittlung
 - 4.3 Sachwertermittlung
 - 5. Verkehrswert und zusammenfassende Beurteilung**
 - 6. Tabellarische Zusammenfassung**
 - 7. Literaturverzeichnis**
 - 8. Anlagen**
-

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Solingen Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Grundbuch:	Dorp, Blatt 4.066, lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Dorp, Flur 4, Flurstück 561, Fläche 1.112 m ²
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch Fotos Auszug aus der Liegenschaftskarte Zwangsversteigerungsgesetz Wertermittlungsverordnung
Das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:	Grundbuchauszug vom 13.04.2017 Mietwertgutachten vom 02.06.2015 Schadensgutachten vom 30.06.2013 Aufstellung über die Wohn- und Bruttogrundflächen Auskunft des Gutachterausschusses Örtliche Feststellungen Richtwertkarte
Bewertungsstichtag:	15.05.0217
Qualitätsstichtag:	15.05.0217
Tag der Ortsbesichtigung:	15.05.0217
	Wegen fehlender Angaben der Verfahrensbeteiligten wurde zu meiner Unterrichtung vorab am 02.05.2017 ein einfacher Außentermin vorgenommen. Dabei wurden schon Außenfotos gefertigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Sohn des Eigentümers Prozessbevollmächtigte der Eigentümerin Mieter Dipl.-Ing. Albrecht Götz, Sachverständiger

1.1 Ergänzende Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienwohnhaus (Haupt- und Einliegerwohnung) mit Doppelgarage bebautes Grundstück. Das Zweifamilienwohnhaus ist in Fertigbauweise (Firma Nordbau) errichtet.

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden von den Eigentümern überreicht. Diese konnten hilfsweise berücksichtigt werden. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht bei der Stadtverwaltung zu beschaffen. Soweit vorhanden, sind diese dem Gutachten als Anlage beigelegt. Gleichzeitig wird um Nachsicht für die teilweise nicht optimalen Kopien gebeten; die Vorlagen ließen nicht mehr zu.

Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen (Wohn-, Bruttogrundflächen) beruhen auf eingesehenen Unterlagen oder teilweise auf mündlichen Angaben im Ortstermin. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bauordnung wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen die aufgeführten Flächen plausibilisiert und im Folgenden als richtig unterstellt. Die Daten dienen nur zum Zwecke dieser Wertermittlung und dürfen durch Dritte nicht ungeprüft übernommen werden.

Weiter wurden von mir schriftlich bzw. fernmündlich bei der Stadtverwaltung Angaben über

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- Eintragungen im Altlastenkataster,
- Bestehen eines Bebauungsplanes,
- Rückständige Kosten über Erschließung und Abgaben

erfragt.

Sofern die erbetenen Angaben bis zum Erstellungstag des Gutachtens nicht vollständig eingegangen sind, wird bei den nachfolgenden Berechnungen unterstellt, dass bezüglich der unbeantworteten Bereiche keine wertbeeinflussenden Merkmale vorliegen. Gegebenenfalls muss eine Nachberechnung in Auftrag gegeben werden.

Hinweis: Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen zum Urheber- und Persönlichkeitsrecht muss teilweise auf die Beifügung von Zeichnungen und Kartenmaterial im Gutachten verzichtet werden. Bezüglich der Lageinformationen (Luftbilder, Topographische Karten, Stadtpläne) werden Beteiligte auf die gängigen Seiten im Internet (z.B. www.goyellow.de, www.meinestadt.de) verwiesen. Auskünfte zu Bodenrichtwerten werden von der jeweiligen Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht. Untersuchungen hinsichtlich Bundes Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Dichtheit von Abwasserleitungen) wurden nicht durchgeführt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Die kreisfreie Stadt Solingen liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und geographisch im Bergischen Land. Die Einwohnerzahl wird mit rd. 165.000 Einwohnern angegeben. Die Stadt Solingen ist international als „Klingenstadt“ – Zentrum der Besteckindustrie – bekannt. Heute sind über 90 % der ansässigen Unternehmen in der Besteckbranche in Solingen tätig.</p> <p>Das Stadtbild von Solingen – als alte Industriestadt – ist durch viele kleinstädtische Siedlungskerne und ländliche Hofschaften geprägt, die erst 1929 im Zuge der Kommunalreform zusammen gefasst wurden. 1975 wurden die Stadtteile Burg und Höhrath an Solingen angegliedert. Das Stadtgebiet ist von Grünflächen durchzogen, im Osten und Süden rahmen die bewaldeten und zerklüfteten Wupperberge die Stadt ein.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Solingen-Mitte, ca. 1,8 km nordöstlich der Innenstadt. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind im Stadtteil vorhanden. Einrichtungen und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum in ausreichendem Maß zur Verfügung. Der Anschluss an die nächstgelegene Autobahn-Auffahrt der A 46 (Haan-Ost) ist ca. 6,7 km entfernt.</p>
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend offene Bauweise, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung
Immissionen:	Im Ortstermin waren keine störenden Immissionen (u.a. Lärm, Gerüche oder Sonstiges) festzustellen.
topographische Grundstückslage:	Das Grundstück steigt sehr stark an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Rechteckiger Grundstückszuschnitt
Bemerkungen:	Die genaue Lage und Form des Flurstückes ist dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Straßenart:	Durchgangsstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege sind beidseitig vorhanden, Parkmöglichkeiten sind auf öffentlichen Flächen vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Normal (Eingang zur Haupt- und Einliegerwohnung sind ebenerdig).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas- und städtischer Kanalanschluss

Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Zweifamilienwohnhaus ist freistehend. Die Doppelgarage ist an die westliche Grundstücksgrenze gebaut.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gebietstypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse.

Altlasten:

Gemäß Aussage im Ortstermin wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt.

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen auf Grund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Anfang der 90-er erbaut bzw. renoviert worden sind, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können (z. B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zwecke der Bewertung lag mir ein Grundbuchauszug vom 13.04.2017 vor. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Belastungen eingetragen wurden.

In Abteilung II des Grundbuches besteht noch folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung
(Zwangsversteigerungsvermerk)

Der in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist nach den Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes nicht zu berücksichtigen, da dieser in der Zwangsversteigerung erlischt.

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 bzw. bei einer Preis(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft im Ortstermin nicht vorhanden. Es wurden daher keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß persönlicher Anfrage bei der zuständigen Behörde besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht auf Grund des Baualters nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen in der Bauleitplanung:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. D 280** (rechtsverbindlich seit Juni 1974) und ist dort als **allgemeines Wohngebiet** dargestellt.

Die Prüfung der Zulässigkeit und die bauordnungsrechtliche Ausgestaltung (Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung) einer weiteren Bebauung ist eine Einzelfallentscheidung und kann nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein.

Bauordnungsrecht**Anmerkung:**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen konnten nicht angestellt werden, da die städtischen Archivakten nicht über alle erfragten Bereiche Unterlagen enthielten. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand

(inkl. Beitrags- und Abgabensituation)

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsobjekt ist nach persönlicher Anfrage bei der zuständigen Behörde derzeit beitrags- und abgabefrei.

Hinweis:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden - sofern nicht anders angegeben - telefonisch eingeholt.

3. Beschreibung des Gebäudes

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der baujahrsüblichen Ausführung.

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

Baumängel und –schäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind. Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarf werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, der dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht. Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die den Rahmen einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB übersteigen und daher im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung, außen

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Auf Grund der Hanglage, befindet sich der Haupt- und Nebeneingang im Hanggeschoss. Im Hanggeschoss befindet sich die Einliegerwohnung und für die Hauptwohnung einige Kellerräume. Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung. Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut. Eine Bauge-

nehmung für den Ausbau des Dachgeschosses liegt nicht vor. Somit werden die Flächen im Dachgeschoss nicht zur Wohnfläche dazugezählt.

Baujahr:

Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgte die Schlußabnahme des Gebäudes 1972. Nach jüngsten Untersuchungen ist bei derartigen Gebäude von einer üblichen Lebensdauer von 70 Jahren auszugehen. Gemäß Angaben aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird im Sachwertverfahren und für die Benutzung der Sachwertfaktoren von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Um die Modellkonformität zu wahren liegt dieser Bewertung die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde. Nach der Ortsbesichtigung sowie der u.g. Arbeiten wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren geschätzt.

Außenansichten**Vorderansichten:**

Riemchen im Hanggeschoss, Putz mit Anstrich im Erdgeschoss

Rückfronten:

Putz mit Anstrich

Seitenansichten:

Putz mit Anstrich

Dach**Dachkonstruktion:**

Holzdach

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Ausführung und Ausstattung**Konstruktionsart:**

Hanggeschoss in Massivbau, Erdgeschoss in Holzständerbauweise (Fertighaus der Firma Nordbau)

Fundamente:

Heute nicht mehr feststellbar

Kellerwände:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Holzständerwerk

Innenwände:

Leichtbauwände

Geschossdecken:

Über Hanggeschoss:	Beton
Über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke

Hauseingang (sbereich)***Zugang zur Hauptwohnung***

Einflügeltür aus Holz, feststehendes Seitenteil aus Holz mit Glaseinsätzen und Gitter vor den Glaseinsätzen, Briefkastenschlitz im Seitenteil sowie Klingel- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich angebracht

Geschosstreppe führt zur Hauptwohnung

Metalltreppe mit Holzstufen
Metallgeländer mit Metallhandlauf und PVC-Bezug
Belichtung durch feststehendes Seitenteil aus Holz mit Glasausfachung, tlw. Glasbausteine
Holztreppe führt zum ausgebauten Dachgeschoss (nicht genehmigt) mit Metallgeländer und Metallhandlauf mit PVC-Bezug

Eingang zur Einliegerwohnung

Einflügeltür aus Holz mit Glaseinsatz und Gitter vor den Glaseinsatz, Briefkasten, Klingel- und Gegensprechanlage vorne am Eingangstor angebracht

Kellerräume

Bodenbeläge: Fliesen, tlw. Laminat
Wandbekleidung: Anstrich, tlw. Fliesen, Tapete
Deckenbekleidung: Beton mit Anstrich, tlw. Kunststoffpaneelen
Fenster: Stahl mit Lochgitter und Einfachverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. Außenrollladen, tlw. vergittert
Heizung: Tlw. Flachheizkörper
Türen: Holztüren
Sonstiges: Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Kelleraußentür (Holz mit Glaseinsatz)

3.3 Gebäudebeschreibung, innen**Nutzungseinheiten / Raumaufteilung**

Hanggeschoss: Zugang zur Hauptwohnung mit Treppenhaus, Flur, 3 Kellerräume und Heizungsraum
Zugang zur Einliegerwohnung mit Diele, Küche Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, separater WC-Raum und Abstellraum

Erdgeschoss: Hauptwohnung: Diele mit Aufgang zum ausgebautem Dachgeschoss, Wohn- Esszimmer mit offener Küche, 3 Zimmer, Badezimmer und Terrasse

Dachgeschoss: 3 Zimmer und Badezimmer (es liegt keine Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses vor, daher wird die Wohnfläche nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt)

Wohnfläche und Raumaufteilung: Die Wohnfläche für die Hauptwohnung (im Erdgeschoss) beträgt rd. 138 m² und rd. 71 m² für die Einliegerwohnung (im Hanggeschoss). Die weiteren Räumlichkeiten im Hanggeschoss zählen nach den Vorgaben der Bauordnung und der Wohnflächenverordnung nicht als Aufenthaltsräume und finden somit keine Berücksichtigung in der Wohnflächenberechnung. Die Wohnfläche für die Hauptwohnung und für die Einliegerwohnung wurden anhand der vorliegenden, genehmigten Bauzeichnungen ermittelt. Die Daten dienen nur zum Zwecke dieser Wertermittlung und dürfen durch Dritten nicht ungeprüft übernommen werden. Entgegen der Baugenehmigung wurde zusätzlich das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierfür liegt keine Genehmigung der zuständigen Behörde vor. Auf Grund der fehlenden Genehmigung zählt das ausgebauten Dachgeschoss nicht zur Wohnfläche.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Fenster, Heizung

Auf Grund der nahezu identischen Ausstattung der Zimmer kann auf eine detaillierte, raumbezogene Beschreibung an dieser Stelle verzichtet werden.

Hauptwohnung:**Diele/Flur:**

Boden:	Fliesen
Wand:	Tapete
Decke:	Holzpaneelen
Fenster:	Belichtung durch Glasbausteine, Holzfenster mit Bleiverglasung, Außenrollladen
Heizung:	Flachheizkörper

Zimmer:

Boden:	Parkett, Laminat
Wand:	Tapete
Decke:	Hartschaumplatten, Kunststoffpaneelen, tlw. mit integrierten Strahlern, tlw. Holzpaneelen
Fenster:	Holzfenster und -tür mit Isolierverglasung, Außenrollladen
Heizung:	Flachheizkörper
Sonstiges:	Zugang zur Terrasse (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

Offene Küche:

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesenspiegel, Tapete
Decke:	Hartschaumplatten, Holzpaneelen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollladen
Heizung:	Flachheizkörper

Badezimmer:

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesen raumhoch
Decke:	Tapete, Holzpaneelen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollladen
Heizung:	Flachheizkörper
Ausstattung:	Bad EG: Eingebaute Eckwanne, Dusche, WC, Waschbecken Bad DG: Eingebaute Wanne, WC, Waschbecken

Terrasse:

Boden:	Steinplatten
--------	--------------

Einliegerwohnung:**Diele:**

Boden:	Fliesen
Wand:	Tapete
Decke:	Kunststoffpaneelen
Fenster:	Belichtung durch die Eingangstür
Heizung:	Flachheizkörper

Küche:

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesenspiegel, darüber Tapete
Decke:	Kunststoffpaneelen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollladen
Heizung:	Flachheizkörper

Zimmer:

Boden:	Parkett
Wand:	Tapete
Decke:	Kunststoffpaneelen
Fenster:	Kunststofffenster und -tür mit Isolierverglasung, Außenrollladen
Heizung:	Fachheizkörper
Sonstiges	Zugang zur Terrasse (Wohnzimmer)

Badezimmer:

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesen raumhoch
Decke:	Hartschaumplatten
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Heizung:	Flachheizkörper
Ausstattung:	Eingebaute Wanne, Doppelwaschbecken

WC-Raum::

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesen ca. 1,1 m hoch, darüber Tapete
Decke:	Anstrich
Fenster:	Kein Fenster vorhanden
Heizung:	Flachheizkörper
Ausstattung:	WC, Waschbecken

Türen, Elektroinstallation, Küchenausstattung, Heizung, Warmwasserversorgung**Türen:**

Innentüren:	Holztüren in mittlerer Qualität, tlw. mit Glasausfachung
-------------	--

Elektroinstallation:	Standard, dem Baujahr entsprechend Klingel- und Gegensprechanlage Telefonanschluss
----------------------	--

Küchenausstattung:	Küchenmöbel sind in beiden Wohnungen vorhanden. Die Küchenmöbel sind als kurzlebiges Wirtschaftsgut auf Grund des Alters nicht wertbeeinflussend.
--------------------	---

Zubehör:	Nicht vorhanden
----------	-----------------

Heizung:	Gas-Zentralheizung
----------	--------------------

Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung
-----------------------	----------------------

Besondere Einrichtungen und besondere Bauteile

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	2 Markisen (tlw. elektrisch betrieben)
--------------------------------------	--

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachungen (Haupt- und Einliegereingänge)
 2 Terrassen
 3 Dachgauben

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Bauteile werden bei der nachfolgenden Berechnung des Sachwertes gesondert aufgeführt.

3.4 Nebengebäude u. ä. Doppelgarage (Massivbauweise, Flachdach, elektrisch betriebenes Stahlschwinger). Die Doppelgarage wird mit einem pauschalen Zeitwert in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

3.5 Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
 Hofbefestigung
 Wegebefestigung
 Gartenanlagen und Pflanzungen
 Einfriedung (Zaun)

3.6 Allgemeinbeurteilung

Zur Schätzung des Verkehrswertes wird nachstehend der **Sachwert** für das Bewertungsobjekt ermittelt. Das Vergleichswertverfahren konnte für das Bewertungsobjekt nicht im Vordergrund stehen, da keine ausreichenden Vergleichswerte im fraglichen Zeitraum und in vergleichbarer Lage zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert besteht aus dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen) und dem Bodenwert. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird aus den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV, Normalherstellungskosten 2010) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen ist, soweit sie vom Bodenwert nicht miterfasst werden, nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die in dem Ortstermin anwesenden Personen gab Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind derzeit keine versteckten Mängel bekannt.

Die Einliegerwohnung ist vermietet und die Hauptwohnung bewohnt der Miteigentümer.

Nach der überwiegenden Meinung in Schrifttum und Rechtsprechung sowie nach meinen Erfahrungen geht es nicht darum, Daten der Vergangenheit in die Gegenwart hochzurechnen; vielmehr soll ein objektiver Wert ermittelt werden, der die zukünftige Rendite oder die zukünftige Nutzung zum Ausdruck bringt. Dabei ist auf die Betrachtungsweise eines durchschnittlichen Käufers / Bietinteressenten abzustellen.

Das Bewertungsobjekt weist zum Bewertungszeitpunkt einen unterdurchschnittlichen Bau- und Ausstattungszustand auf. Es waren bei der Besichtigung diverse Instandhaltungs- und Instand-

setzungsrückstände in den beiden Wohnungen ersichtlich. Folgende Arbeiten müssen in Kürze zur Erzielung der kalkulierten Parameter (u.a. Restnutzungsdauer) durchgeführt werden: u.a.

- Überarbeitung der Fassade (Zweifamilienwohnhaus und Garage)
- Überarbeitung bzw. Restfertigstellung der Rückwand der Garage (u.a. Einsetzen des fehlenden Fensters)
- Überarbeitung bzw. Erneuerung der Dacheindeckung und der Dachrinnen (gemäß Aussage im Ortstermin sollen bei länger anhaltenden Regen Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss auftreten) augenscheinlich waren keine alten Feuchtigkeitsspuren im Ortstermin erkennbar.
- Überarbeitung der Terrasse von der Hauptwohnung und deren Anschlüsse an das Wohnhaus sowie des Weges vom Garten zur Garage
- Überarbeitung der Stützwand der Terrasse
- Überarbeitung bzw. Austausch der Heizungsanlage
- Überarbeitung des Feuchteschadens in der Einliegerwohnung im Hanggeschoss (südliche Außenwand, hier Schlafzimmer)
- Überarbeitung des Badezimmers in der Hauptwohnung (im Duschbereich ist ein Riss vorhanden, dieser ist auch in der Diele erkennbar)
- Überarbeitung bzw. Austausch der Fenster (u.a. Austausch der Einfachverglasungen)
- Diverse Kleinstreparaturen

Vorgenannten Arbeiten wurden mit rd. 150.000 € beziffert.

Die Kosten für die o.g. Arbeiten sind nach Erfahrungswerten - basierend auf den Richtsätzen der Fachliteratur - geschätzt. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz und die Begründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Die tatsächliche Höhe der Kosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht mit Sicherheit ermittelt werden. Die Kosten können deutlich höher oder niedriger ausfallen. Der angesetzte Abschlag entspricht lediglich dem Abschlag, den ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelnder Marktteilnehmer dem beschriebenen Sachverhalt beimessen dürfte. Es handelt sich hierbei um keine ausführungs- und gewerksorientierte Kostenermittlung nach Kostengruppen gemäß DIN 276. Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten Maßnahmen lediglich um erforderliche Mindestmaßnahmen zur Erzielung der kalkulierten Restnutzungsdauer handelt. Eine durchgreifende Sanierung ist nicht beinhaltet.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Auf Grund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau und Sanierung zu beachten sind.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zu diesem Zeitpunkt ausgewertet. Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus (Fertighaus von Nordbau) und Doppelgarage bebaute Grundstück

**42651 Solingen,
Hasselstraße 54**

zum Wertermittlungstichtag 15.05.0217 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dorp	4.066	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dorp	4	561	1.112 m ²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachstehend wird nun der Sachwert ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale, so wird der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,
 - Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
 - Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.
-

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT FÜR DAS BEWERTUNGSOBJEKT

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **Bodenrichtwert** beträgt **275,00 €/m²** und wurde aus der Bodenrichtwertkarte entnommen und durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bestätigt.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohngebiet)
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Geschossflächenzahl	= 0,4
Grundstückstiefe	= 40 m

Das Bewertungsgrundstück wird auf Grund der Tiefe (rd. 47,7 m) in die Bewertungsteilbereiche "Bauland" (rd. 940 m²) und "hausnahes Gartenland" (rd. 172 m²) unterteilt. Gemäß Angabe der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses wird hausnahes Gartenland im Durchschnitt mit 28,50 €/m² Fläche bewertet. Die jeweiligen Flächen werden graphisch zum Zwecke dieser Bewertung aus der Liegenschaftskarte ermittelt. Rechtliche Ansprüche sind daraus nicht abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Geschossflächenzahl (GFZ) = Bruttogeschossfläche / Grundstücksgröße

Bodenwert laut Richtwertkarte:	275,00 €/m ²
Bodenwertes für Bauland:	
940 m ² * 275,00 €/m ² =	258.500,00 €
Bodenwert für hausnahes Gartenland:	
172 m ² * 28,50 €/m ² =	4.902,00 €
	<u>263.402,00 €</u>

Der Bodenwert für das Flurstück 561 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 263.400,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten umfassen die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die hiervon nicht erfassten einzelnen Bauteile, Einrichtungen oder sonstigen Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Normalherstellungskosten umfassen die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der Gebäude und baulichen Anlagen.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

SACHWERTFAKTOREN

Mit Sachwertfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB) bzw. Markanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Sachwertverfahren versteht man hierunter Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt, soweit diese nicht bereits durch eine entsprechende Wertminderung oder eine entsprechende Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Sachwertberechnung**Gebäude****Zweifamilienwohn-
haus****Berechnungsbasis**

- Brutto-Grundfläche (BGF) 473,00 m²

Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) 115,0

Normalherstellungskosten

- NHK im Basisjahr (2010) unter Berücksichtigung der Fertigbauweise 695,00 €/m² BGF
- NHK am Wertermittlungstichtag 799,25 €/m² BGF

Herstellungswert

- Normgebäude 378.045,25 €
- besondere Bauteile (u.a. Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Markisen) pauschal 23.000,00 €

Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) 401.045,25 €

Alterswertminderung

linear

- Gesamt-(GND) / Restnutzungsdauer (RND) 80 Jahre / 40 Jahre
- Prozentual 50,00 %
- Betrag 200.522,63 €

Zeitwert (inkl. BNK)

- Gebäude (bzw. Normgebäude) 200.522,62 €
- Nebengebäude (Doppelgarage, pauschaler Zeitwert) 20.000,00 €

Gebäudewert (inkl. BNK) = 220.522,62 €

Wert der Außenanlagen

+ 11.026,13 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen

= 231.548,75 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 263.400,00 €

vorläufiger Sachwert

= 494.948,75 €

Marktanpassungsfaktor (siehe Kap. 5)

× 0,96

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 475.150,80 €

wertbeeinflussende Umstände (siehe Kap. 3.6)

– 150.00,00 €

= 325.150,80 €

**Der Sachwert beträgt für das Flurstück 561 beträgt zum Wert-
ermittlungstichtag insgesamt**

rd. 325.200,00 €

Außenanlagen

**Zeitwert
(inkl. BNK)**

Zeitwert der sonstigen Anlagen und baulichen Außenanlagen (u.a. Wege- und Hofbefestigung, Einfriedung, Gartenanlagen, Pflanzungen und Anschlüsse) pauschal 5 %

11.026,13 €

Summe

11.026,13 €

5. Verkehrswert und zusammenfassende Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus (Fertighaus von Nordbau) mit Doppelgarage in mittlerer Lage von Solingen. Das Zweifamilienwohnhaus verfügt über eine durchschnittliche Konzeption und Grundrisslösung. Der Bau- und Ausstattungszustand ist unterdurchschnittlich. Es waren bei der Besichtigung diverse Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände in den beiden Wohnungen ersichtlich.

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde.** Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der in der Literatur veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen von mir bestimmt und angesetzt. Da der Sachwert i.d.R. auf den Faktoren Herstellungswert der Gebäude zum Wertermittlungstichtag, dem Bodenwert und den Wert der Außenanlagen basiert, fehlt üblicherweise der Bezug zu den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt. Daher weicht der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis regelmäßig vom vorläufig ermittelten Sachwert ab. Gemäß Angaben aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht (siehe Seite 60 ff) ist ein Sachwertfaktor von 0,96 anzuhalten.

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurde auch der Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Für Zweifamilienhäuser werden demnach durchschnittlich 352.000 € (Standardabweichung von 115.000 €), bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 203 m² (Standardabweichung von 50 m²), einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren (Standardabweichung von 12 Jahren), bei einem Baujahr von 1968 genannt. Die vorgenannten Daten wurden aus Kauffällen zwischen 2012 und 2016 ermittelt. Aktuelle Angebote aus Internetportalen liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und der Hinweise bzw. der vorgefundenen Gegebenheiten anlässlich des Ortstermins resultiert der Verkehrswert aus den folgenden Ausführungen.

Zweifamilienwohnhäuser werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Eigennutzeraspekten und somit am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **325.200 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus (Fertighaus von Nordbau) und Doppelgarage bebaute Grundstück**42651 Solingen,
Hasselstraße 54**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dorp	4.066	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dorp	4	561	1.112 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 15.05.2017 mit

325.200 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausendzweihundert 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. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für das Gericht, den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009)

Düsseldorf, den 05. September 2017

Dipl.-Ing. Albrecht Götz

6. Tabellarische Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

Für das Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

in 42651 Solingen, Hasselstraße 54

Flur 4 Flurstücksnummer 561

Wertermittlungstichtag: 15.05.0217

Bodenwert				
	Entwicklungsstufe	Rel. BW [€/m²]	Fläche [m]	Bodenwert [€]
	Bauland	275 * 1,04	940	268.840
	Hausnahes Gartenland	28,50	172	4.902
Summe				rd. 273.740

Objektdaten						
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	ZFH	473		1972	80	40
	Einliegerwohnung		71			
	Hauptwohnung		138			
		209				

Ergebnisse		
Sachwert:	325.200,00 €	
Verkehrswert:	325.200,00 €	
Wertermittlungstichtag	15.05.0217	

7. Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 2010

Ross, Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Hannover, 2001

Stöber: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, Beck'sche Kurz Kommentare

Rechtsgrundlagen

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97). Zuletzt geändert durch Art. 9 Gesetz zur Reform des Zivilprozesses (Zivilprozessreformgesetz) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1887), Art. 5 Siebtes Gesetz zur Änderung der Pfändungsfreigrenzen vom 13.12.2001 (BGBl. I S. 3638) und Art. 2 Nr. 1 Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

EnEV: Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: 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)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

8. Anlagen

- ❖ **Auszug aus der Liegenschaftskarte**
 - ❖ **Fotos**
 - ❖ **Grundrisskizzen**
 - ❖ **Ermittlung der Ausgangsdaten**
-