

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 204474
Mobil: 0171 - 495 78 65

Jennifer **Staltmayer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

email: jennifer.staltmayer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



Zwangsversteigerung * Konrad-Adenauer-Straße 86, 86a * 42651 Solingen

VERKEHRSWERT

243.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Solingen
- Zwangsversteigerung -
Goerdelerstr. 10
42651 Solingen

Aktenzeichen: 006 K 010/23

Bewertungstichtag: 06.07.2024

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Grundbuchangaben	8
2.2.	Regionale Beschreibung	9
	Grundstückslage, Verkehrsanbindung	10
2.3.	Grundstücksbeschreibung	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	13
3.1.1.	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	16
3.1.2.	Sonstiges	16
3.1.3.	Bauliche Maße	17
3.2.	Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums	19
3.3.	Beurteilung	19
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	23
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2.	Bodenwertermittlung	25
5.	Sachwertermittlung	28
5.1.	Erläuterungen zur Sachwertermittlung	28
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	29
6.	Ertragswertverfahren	35
6.1.	Mietpreisrecherche	35
6.2.	Jahresrohertrag	37
6.3.	Bewirtschaftungskosten	38
6.4.	Restnutzungsdauer	38
6.5.	Liegenschaftszinssatz	38
6.6.	Bodenertrag	39
6.7.	Barwertfaktor	39
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
6.9.	Wertminderung wegen Schäden/unterlassene Instandhaltung	39
6.10.	Ertragswertermittlung	40
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	41

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Grundbuchauszug Blatt 736A (BV, Abt. I,II,III)
Anlage 3	Auszug Liegenschaftskataster
Anlage 4	Wohnlage
Anlage 5	Auszug aus dem amtlichen Infosystem zum Immobilienmarkt des Gutachterausschusses der Stadt Solingen (Bodenrichtwert)
Anlage 6	Baulastenauskunft
Anlage 7	Altlastenauskunft
Anlage 8	Kopien aus der Hausakte

Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010, BGBl. Nr. 25 vom 27.05.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

1. Allgemeine Angaben	
Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Jennifer Stalmayer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Stalmayer Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Konrad-Adenauer-Straße 86, 86a 42651 Solingen
Eigentümer	XXX
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Solingen, Blatt 736 A Gemarkung Solingen Flur 7, Flurstück 224, Gebäude- und Freifläche, Konrad-Adenauer-Straße 86, 86a, groß 643 m ²
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren des durch das Gericht bezeichneten Versteigerungsobjekts zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 29.05.2024 durch das Amtsgericht Solingen. Zwangsversteigerung 006 K 010/23
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	06.07.2024
Ortsbesichtigung 24.06.2024 06.07.2024	06.07.2024 <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Stalmayer, Sachverständige Die Sachverständige konnte trotz fristgerechter Einladung das Objekt nicht begehen. Der Eigentümer der Immobilie hat eine Innenbesichtigung für jetzt und zukünftig verneint. Der Eigentümer wurde von mir hinreichend über die Folgen belehrt und ihm ausdrücklich mitgeteilt, dass ein großes Risiko bei einer Wertermittlung ohne Innenbesichtigung besteht. Trotz Kontakt zur Tochter des Eigentümers kam keine Besichtigung zustande. In einem Telefonat mit ihr sagte sie der Sachverständigen das eine Besichtigung niemals stattfinden wird. Trotz mehrerer Gelegenheiten zeigte der Eigentümer kein Interesse an einer Besichtigung. Die Sachverständige bekam ein Schreiben von dem Anwalt des Eigentümers mit der Bitte um eine Verschiebung des Besichtigungstermins. Eine schlüssige Erklärung zu den Gründen kam auch von den Anwälten nicht.

<p>Hinweis zur Gutachtenerstellung</p>	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind.</p> <p>Die Sachverständige bekam am 22.07.2024 Einsicht in das Bauaktenarchiv der Stadt Solingen. Hieraus konnte sie die erforderlichen Unterlagen heranziehen und im vorliegenden Gutachten verwenden.</p> <p>Das Objekt verfügt laut Ortsbesichtigung anhand der Briefkasten- und Klingelanlage über insgesamt 5 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um ein ehemaliges Musikgeschäft, welches sich momentan im Leerstand befindet. Die Wohneinheiten sind vermutlich zum Teil vermietet und zum Teil vermutlich im Leerstand. Durch die fehlende Innenbesichtigung kann die Sachverständige hierzu keine fundierte Aussage treffen.</p> <p>Äußerlich gesehen befindet sich das Wohnhaus in einem verwohnten und desolaten Zustand und weist Schäden und unterlassene Instandhaltung am Objekt und am Grundstück auf.</p> <p>An der Gebäudefront steht ein Gerüst, allerdings kann die Sachverständige hier im Laufe der vergangenen Monate keine Arbeiten erkennen.</p> <p>Nach Einsicht in die Haus Akte konnte die Sachverständige erkennen, dass es früher im hinteren Teil ein lang gezogenes Gebäude stand. Dieses wurde früher als Kegelbahn/Saal verwendet.</p> <p>Aus den Akten konnte die Sachverständige ebenfalls erlesen, dass der hintere Gebäudeteil (ehem. Kegelbahn) im Jahr 2006 vollständig abgebrannt ist und nicht mehr hergestellt wurde. Im gleichen Jahr erhielt der Eigentümer eine Abbruchverfügung für die Beseitigung eines Gefahrezustandes nach Brand. Der jetzige Eigentümer ist dem, laut Unterlagen nicht in vollem Umfang nachgekommen. Dort wo das Gebäude stand, befinden sich nun Stellplätze und teilweise Bauschuttlagerung. Der Eigentümer hatte diesbezüglich des Öfteren (im Jahr 2010) schon Probleme mit den Nachbarn gehabt. Hier ging es unter anderen um die unerlaubte Lagerung von Abfällen auf dem Grundstück und um einen Überhang über das Nachbargrundstücks in Form einer Kragplatte des abgebrochenen Lagergebäudes. Inwieweit diese beseitigt worden ist, kann die Sachverständige durch den fehlenden Kontakt und die fehlende zugelassene Besichtigung nicht aussagen.</p> <p>Im Jahr 2006 gab es eine Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohngebäude. Hier gehen aus den Unterlagen diverse Mängel wie z.B. dass die Elektrik nicht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entspricht sowie diverse bauliche Mängel z.B. Einsturzgefahr der Treppe.</p>
--	--

Inwieweit dies im Innenbereich behoben wurde, kann die Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht fundiert sagen.

Im folgenden Gutachten berücksichtigt die Sachverständige diese äußerlichen Schäden und die desolaten Gegebenheiten mit einem Sicherheitsabschlag im Rahmen einer Wertminderung

Der Gesamtzustand entspricht nicht den Anforderungen, die an ein ertragsorientiertes Objekt dieser Art gestellt werden. Die vorhandenen Schäden werden innerhalb des Ertragswertverfahren als Wertminderungsbetrag (Risikoabschlag) abgezogen, sowie zusätzlich (ohne Doppelberücksichtigung) beim Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das Gebäude verfügt von außen betrachtet über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss und vermutlich ausgebautes Dachgeschoss.

Durch die fehlenden Pläne hinsichtlich der Wohneinheiten kann die Sachverständige zu deren Größe keine Aussagen treffen.

Dem Gebäude ist auf der Rückseite ein viergeschossiger Anbau hinzugefügt. Vermutlich fungiert dieser als Treppenhaus, von dem die einzelnen Wohneinheiten ab gehen.

Der Sachverständigen war es leider nicht möglich die einzelnen Flächen für die Wohnungen herauszufiltern. Lediglich die der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Im vorliegenden Gutachten geht die Sachverständige von der gleichen Größe für die Wohneinheiten aus. Dadurch das es sich um insgesamt 6 Einheiten, die nicht besichtigt werden konnten handelt, kann die Sachverständige nur Vermutungen aussprechen. Aufgrund dessen teilt die Sachverständige die Gewerbeeinheit mit ausgewiesenen 89,60 m² ein sowie auch die Dachgeschosswohnung mit 89,60 m². Im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss befinden sich vermutlich insgesamt 4 Wohneinheiten mit einer jeweiligen Größe von 44,80 m². Die Sachverständige übernimmt diese Vermutungen bei der Berechnung des Ertragswertes im vorliegenden Gutachten als Anknüpfungstatsache.

Die Fläche für die BGF wird über das Portal TIM ONLINE NRW berechnet.

Der Eingang zu den Wohnungen befindet sich über die Zufahrt zum Hof links vom Gebäude gelegen.

Der Eingang zur Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss an der Konrad-Adenauer-Straße.

Stellplätze befinden sich im Hof und können nur über die Konrad-Adenauer-Straße in Form einer schmalen Durchfahrt erreicht werden.

Die Sachverständige konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kein Zubehör des Gewerberaumes oder Zubehöre sonstiger Räume erkennen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mischgebiet in einfacher Wohnlage. Ein Bodenrichtwert wurde ausgewiesen und wurde von der Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

Gewerbe	Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Musikgeschäft im Leerstand)
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeansichts- und Grundrisszeichnungen • OnGeo • Liegenschaftskarte • Bodenrichtwertauskunft • Grundbuchauszug • Baulasten • Altlastenauskunft
Baulasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Solingen sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.
Altlasten	<p>Laut Schreiben des Stadtdienst Natur und Umwelt der Unteren Bodenschutzbehörde liegt ein Auszug aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen vor. Dies besagt, dass das Grundstück derzeit nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt wird. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, ob auf dem Grundstück entweder Abfälle abgelagert wurden oder ob dort ein Betrieb bestand, welcher mit umweltrelevanten Schadstoffen unsachgemäß umgegangen ist.</p> <p>Insofern geht die Sachverständige fiktiv von Altlastenfreiheit aus.</p> <p>Der Auszug liegt dem Gutachten in Anlage bei.</p>
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste kein Denkmalschutz vorhanden.
Nutzung	<p>Erdgeschoss, Gewerbeeinheit als ehemaliges Musikgeschäft (momentaner Leerstand)</p> <p>5 Wohneinheiten auf den Geschossen verteilt.</p> <p>Insgesamt befinden sich 5 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit im Gebäude.</p>

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Solingen		
Grundbuch von	Solingen		
Blatt	736 A		
Flur	7		
Flurstück	224		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	224	Gebäude- und Freifläche Konrad-Adenauer-Straße 86, 86a	643 m ²
Eigentümer	xxx		
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Lfd. Nr. 1/1 Das Recht auf einen Weg zum Gehen und Fahren durch die überbaute Einfahrt nach dem Grundstück Gemarkung Solingen Flur 7 Flurstück 27 („Grundbuch von Solingen Blatt 0224) für den jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Februar 1898 – Reg. Nr. 11849 des Notars xxx – eingetragen am 29. März 1898.		
	Lfd. Nr. 3/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Getränke- und Werbeverbot) für die Brauerei Schlösser GmbH in Düsseldorf. Vorbehalten ist der Vorrang der Grundpfandrechte bis zum Betrag von 919.170 DM nebst 18 von Hundert Jahreszinsen und 10 von Hundert einmalige Nebenleistung. Der Rangvorbehalt kann mehrfach ausgenutzt werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 19. Januar 1990 und 3. Mai 1990 eingetragen am 23. Mai 1990. Zu lfd. Nr. 1,3: Mit Grundstück Nr. 1 von Blatt 0072 hierher übertragen am 22. Juni 2001.		
	Lfd. Nr. 12/1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Solingen, 006 K 009/23). Eingetragen am 16.03.2023.		
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für die Sachverständige nicht relevant.		

Hinweis

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Kaufpreisaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Wertaussage zu den in Abt. II vorhandene Grunddienstbarkeiten:

Die Eintragung lfd. Nr. 1/1 dient ausnahmslos der Bebaubarkeit der gesamten Anlage und sind für die Bebaubarkeit erforderlich gewesen.

Die Eintragung lfd. Nr. 3/1 dient ausnahmslos der Gewerbeinheit im Erdgeschoss und auch nur dann, wenn ein Lokal ansässig ist. Dies ist nicht der Fall und trägt daher auch keine Wert Relevanz im folgenden Gutachten. Die evtl. Vertragsmodalitäten sind der Sachverständigen aufgrund der fehlenden Besichtigung und der fehlenden Kommunikation nicht bekannt.

Insofern geht die Sachverständige davon aus, dass die o.g. Eintragungen aus der Sicht der Sachverständigen fiktiv keine eigenständige Wertrelevanz haben, da diese zur Umsetzung der Bebauung erforderlich sind.

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Stadtteil	Solingen
Einwohner	165.082 (gesamte Stadt, Stand 08/2024)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	<p>Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten und rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf. Sie verknüpft sich nahezu lückenlos mit den angrenzenden Städten Wuppertal, Remscheid, Langenfeld, Leichlingen, Haan und Hilden.</p> <p>Solingens Integration in das Autobahnnetz erschließt mit der A1, A3 und A46 umfangreiche Verkehrswege. Ein direkter Zugang zum Inter-City-Angebot ist durch den IC-Halt gegeben. Die internationalen Flughäfen Rhein-Ruhr-Düsseldorf und Köln-Bonn sind innerhalb einer halben Autostunde erreichbar.</p> <p>Seit Jahrhunderten ist Solingen das Zentrum der deutschen Schneidwarenherstellung und eine der ältesten Handwerkerstädte. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Eine Vielzahl von</p>

Klein- und Mittelbetrieben bestimmt den Standort. International bekannt ist Solingen als "Klingenstadt". Der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren.

Das Handwerk und die produktionstechnische Entwicklung nehmen keinen unerheblichen Einfluss auf die architektonische Entwicklung und Gestaltung der Stadt. Historische Bausubstanz - unter anderem mit den traditionellen bergischen Häusern - prägt das Stadtbild in enger Verbindung mit moderner Architektur. Als besonderes Bauwerk ist die Müngstener Brücke zu benennen, sie galt 1897 zu ihrer Inbetriebnahme als technisches Wunderwerk und ist auch heute noch von hohem bautechnischem Anspruch.

Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird. Etwa die Hälfte des Stadtgebiets steht unter Landschaftsschutz., ca. 2 % unter Naturschutz. 350 km Wanderwege, darin involviert die Sengbachtalsperre, ermöglichen Wanderfreunden und Erholungssuchenden Einblicke in die reizvolle Natur und Umgebung - ein Highlight hierzu ist auch der Botanische Garten.

Solingen verfügt über ein komplettes Angebot aller Schulformen einschließlich Volkshochschule und Musikschule sowie ein umfangreiches Angebot an Kindergärten. Hochschulen, Fachhochschulen und Universitäten sind in den nahen Großstädten etabliert - nennenswert hier besonders die Uni Wuppertal.

Das Stadtgebiet Solingen besteht heute aus fünf Stadtbezirken.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich von Solingen gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache in Wohn- und Geschäftshäuser mit ähnlicher Bebauung wie das zu bewertende Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich nicht aufgelockert, da Haus an Haus gebaut wurde (geschlossene Bebauung).

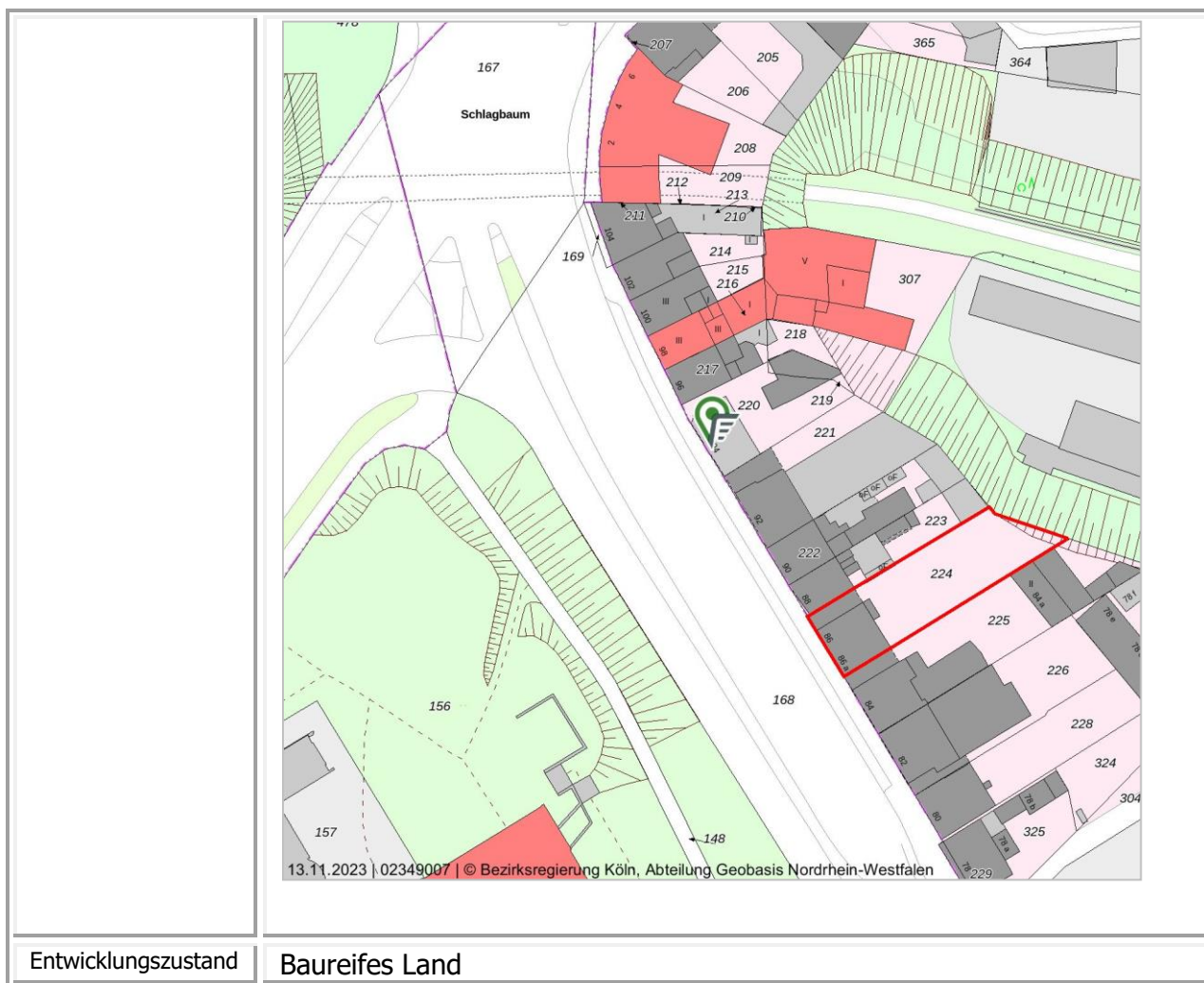
Verkehrsanbindung:

- Die Straßenanbindung ist als positiv zu beschreiben
- Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind fußläufig erreichbar
- Solingen ca. 4 km
- Remscheid ca. 13 km
- Hilden ca. 15 km
- Langenfeld ca. 16 km
- Mettmann ca. 15 km
- Ratingen ca. 32 km

	<ul style="list-style-type: none"> • Wuppertal ca. 17 km • Velbert ca. 24 km • Düsseldorf ca. 29 km • Köln ca. 38 km • Hauptbahnhof Solingen ca. 10 km • A 1 ca. 16 km • A 3 ca. 12 km • Flughafen Düsseldorf ca. 50 km • Flughafen Köln ca. 42 km • Entfernungen sind mit Google ermittelt. (ohne Garantie der Richtigkeit)
--	--

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Die Konrad-Adenauer-Straße ist eine zweispurig befahrbare Straße mit beidseitig angelegten Gehwegen und öffentlichen Stellplätzen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser • Strom • Kanal <p>Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit</p>
Art der Bebauung	geschlossene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 224 gebildet. Es verfügt über einen nahezu rechteckigen Grundriss. Die Topografie ist in diesem Bereich leicht hängig.



Entwicklungszustand

Baureifes Land

<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)</p>	<p>Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist der Bebauungsplan Nr. S 117 für das Gewerbe und der Bebauungsplan Nr. S 388 für das Wohnhaus aufgestellt. Hier werden die Bebauung und die Ausführung der Gewerbeeinheit und Wohnen geregelt. Die Objekte befinden sich im Rahmen des Bebauungsplanes</p>
<p>Nachbarschafts-Bebauung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bewertungsobjekt verfügt im Erdgeschoss über ein leerstehendes Musikgeschäft • Die Konrad-Adenauer-Straße ist eine zweispurig befahrbare Straße mit Parkmöglichkeiten und beidseitig angelegten Gehwegen. • Viele Wohn- und Geschäftshäuser der gleichen Bauart • Das Umfeld vermitteln einen noch geordneten Eindruck
<p>Zufahrt</p>	<p>Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Konrad-Adenauer-Straße über eine Hofeinfahrt zur Gebäuderückseite des Objektes.</p>
<p>Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage</p>	<p>Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich an der Konrad-Adenauer-Straße</p>

	Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine Hoffläche, die über die Konrad-Adenauer-Straße über eine Zufahrt befahrbar ist. Hier sind Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Bewertungsmerkmale beschreiben das Bewertungsobjekt, so weit ermittelbar, zum Wertermittlungsstichtag. Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch die Sachverständige und den Informationen aus der Haus Akte. Aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigungsmöglichkeiten sind jedoch Fehler in der Einschätzung nicht auszuschließen.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	ca. 1900 (Schätzung der Sachverständigen des äußeren Anscheines) Der Haus Akte konnte das Baujahr nicht entnommen werden. Die Sachverständige hatte allerdings schon Bewertungsobjekte dieser Art in der Konrad-Adenauer-Straße und kann erfahrungsgemäß sagen, dass hier ein Baujahr von 1900 Standard ist. Die Sachverständige geht als Anknüpfungstatsache von einem Baujahr von 1900 aus im vorliegenden Gutachten.
Aufteilung/Belegung	Im Erdgeschoss befindet sich vermutlich eine Leerstehende Gewerbeeinheit. Im 1.-2. Obergeschoss sowie im vermutlich ausgebauten Dachgeschoss befinden sich Wohneinheiten. Laut Klingelschild und Briefkastenanlage befinden sich vermutlich 5 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit im Bewertungsobjekt. Durch die fehlende Innenbesichtigung kann die Sachverständige hierzu keine fundierte Aussage treffen.
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau
Fundament	<ul style="list-style-type: none"> • Stahlbeton

Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss • Erdgeschoss • 1. Obergeschoss • 2. Obergeschoss • Ausgebautes Dachgeschoss
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss Im Abschnitt EG wurde die Fassade mit grauen Betonplatten im Fensterbereich belegt, darüber ist geputzt und gelb gestrichen • 1./2. Obergeschoss / ausgebautes DG Hier wurde die Fassade mit Ziegel belegt und gelb gestrichen. Die Fenster wurden in Form eines Rahmens mit Stuckornamenten verziert.
Fenster auszugsweise	<ul style="list-style-type: none"> • Im Erdgeschoss vier größere Fenster • Alle Fenster augenscheinlich Holzrahmen mit Isoverglasung, teilweise mit Oberlichtern
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Haustür	<ul style="list-style-type: none"> • Alutüre mit Glasausschnitt in die Gewerbeeinheit von der Konrad-Adenauer-Straße aus • Alutüre mit Milchglas Ausschnitt und Gußeisernen Ornamenten in der Durchfahrt zu den Wohneinheiten
Installationen	Vermutlich In ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Vermutlich Gasheizung (siehe Haus Akte)
Modernisierung	Hierzu kann die Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage treffen.

<p>Schäden Fehlende Instandhaltung</p>	<p>Augenscheinlich ist die Fassade des Objektes in einem desolaten Zustand. Ebenso befindet sich die Fläche auf der Gebäuderückseite in einem verwehrlosten Zustand. Hier stand ehemals ein langes Gebäude, welches abgebrannt ist. Hier sind nach sachverständiger Auffassung immer noch nicht alle Reste des Gebäudes beseitigt worden. Ebenso ist die Fassade an der Gebäuderückseite in einem verbrauchten Zustand. Auf dem Flurstück (rückseitig) ist diverser Unrat zu erkennen.</p> <p>Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 80.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.</p> <p>Die Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen muss. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden ein Gutachten erstellen soll da auch die Abbrand Problematik zu schweren Fehleinschätzungen führen kann.</p>
--	--

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, ausgestattet mit einem Satteldach mit liegendem Dachfenster.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist mit einem Erdgeschoss, einem 1.-2. Obergeschoss sowie einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss versehen.

An der Gebäuderückseite lässt sich erkennen, dass in den Geschossen jeweilige Podeste zu den Geschossen vorhanden sein könnten.

Der Eingang zu den Wohneinheiten befindet sich in der Durchfahrt von der Konrad- Adenauer-Straße aus. Hier befindet sich die Klingel-, sowie auch die Briefkastenanlage. Laut Klingelanlage sind 3 Wohneinheiten belegt und 3 Einheiten befinden sich im Leerstand.

Der Eingang zur Gewerbeeinheit erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße an der Gebäudefront. Ob die Gewerbeeinheit sich von dem Eingang in der Durchfahrt begehen lässt, kann die Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht sagen.

Zeichnungen von den einzelnen Wohneinheiten waren auch in der Haus Akte nicht vorhanden.

Vermutlich war an der Gebäudefront ursprünglich zwei Eingänge vorhanden.

Die Mülltonnenanlage befindet sich in der Hoffläche.

Das Grundstück liegt von der Konrad-Adenauer-Straße östlich.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstau erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal als Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die Sachverständige weist dringend auf das Erfordernis der Einschaltung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden hin.

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

Augenscheinlich ist die Fassade des Objektes in einem desolaten Zustand. Ebenso befindet sich die Fläche auf der Gebäuderückseite in einem verwahrlosten Zustand.

Hier stand ehemals ein langes Gebäude, welches abgebrannt ist. Hier sind nach sachverständiger Auffassung immer noch nicht alle Reste des Gebäudes beseitigt worden. Ebenso ist die Fassade an der Gebäuderückseite in einem verbrauchten Zustand.

Auf dem Flurstück (rückseitig) ist diverser Unrat zu erkennen.

Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von **80.000 €** für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen muss. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

Nach sachverständiger Auffassung kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn nicht um einen Verkauf, sondern um eine Übernahme durch ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt kein Energieausweis vor.

3.1.3. Bauliche Maße

Die Beschreibung bezieht sich grundsätzlich nur auf das wesentliche und insoweit aus den Plänen erkennbare.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 1 Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten laut Klingel- und Briefkastenanlage.

Die Sachverständige konnte das Objekt nicht von Innen besichtigen.

Für die Gewerbeeinheit wird eine Fläche von 89,60 m² laut Planzeichnungen des Hausaktes ausgewiesen. Zeichnungen für die darüber liegenden Wohnungen existieren in diesem Akt nicht.

Aufgrund dessen, dass sich insgesamt 5 Wohneinheiten im Objekt befinden, geht die Sachverständige davon aus, dass sich im 1. Obergeschoss sowie im 2. Obergeschoss insgesamt 4 Wohneinheiten befinden. Die Wohnung im Dachgeschoss wird mit der Größe des Erdgeschosses angenommen.

Hinsichtlich der Kellerräume handelt es sich ausschließlich um eine reine Nutzfläche und diese wird somit nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Reihenmittelhaus

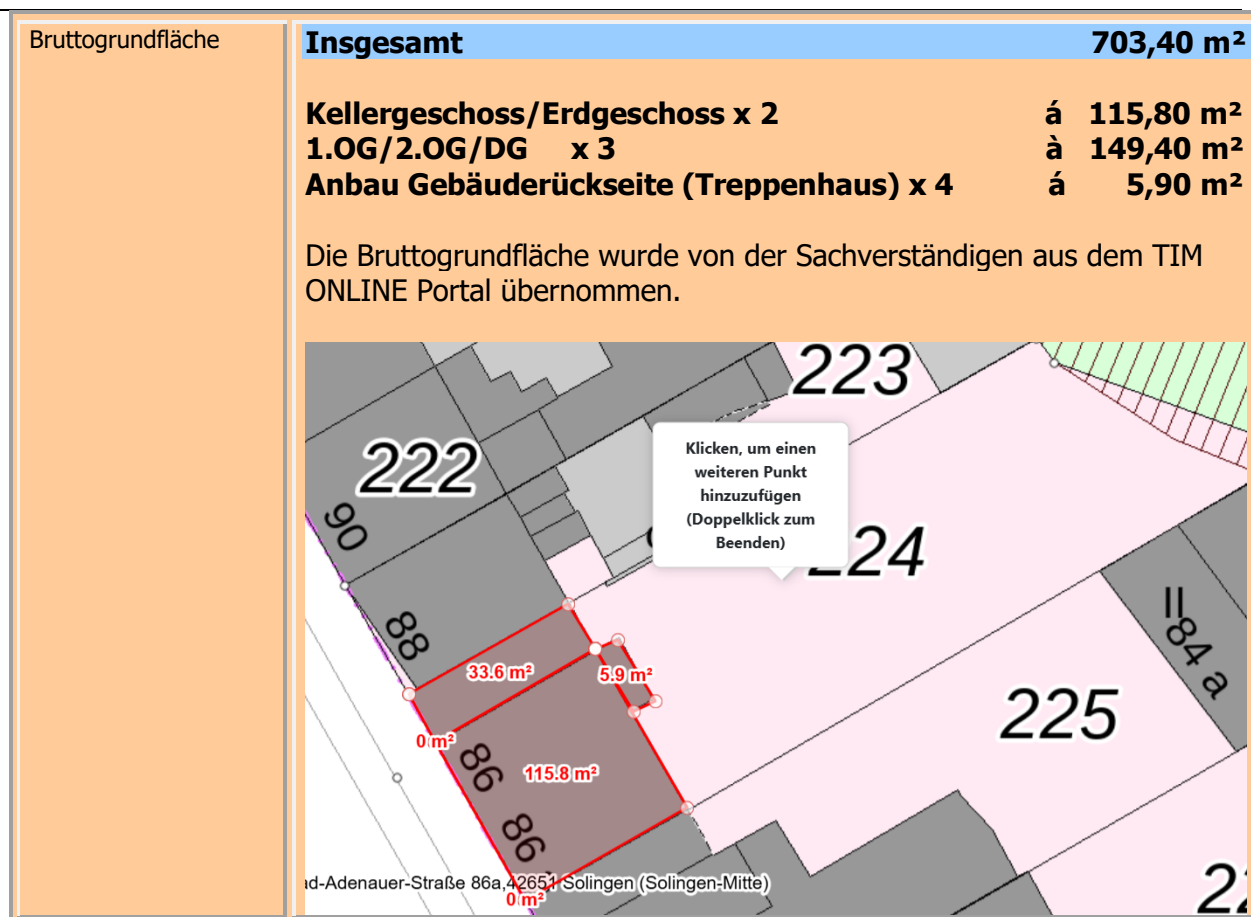
Erdgeschoss (Gewerbeeinheit)		
Raum		89,60 m ²
Nutzfläche EG insgesamt		89,60 m²
1.Obergeschoss		
Wohnung 1		44,80 m ²
Wohnung 2		44,80 m ²
2.Obergeschoss		
Wohnung 3		44,80 m ²
Wohnung 4		44,80 m ²
Dachgeschoss		
Wohnung 5		89,60 m ²
Insgesamt Wohnfläche		268,80 m²
Insgesamt Nutzfläche	Gewerbe EG	89,60 m²
Fläche insgesamt		358,40 m²

Zusammenstellung der Flächen:

Erdgeschoss	Gewerbeeinheit	89,60 m ²
1 Obergeschoss	Wohneinheit 1	44,80 m ²
1 Obergeschoss	Wohneinheit 2	44,80 m ²
2 Obergeschoss	Wohneinheit 3	44,80 m ²
2 Obergeschoss	Wohneinheit 4	44,80 m ²
Dachgeschoss	Wohneinheit 5	89,60 m ²
Wohn- Nutzfläche insgesamt		358,40 m²

Hinweis:

Die Sachverständige konnte das Objekt nicht besichtigen und somit kein eigenes Aufmaß erstellen. Eine Zuarbeit seitens des Eigentümers war ebenfalls nicht gegeben. Aus den vorhandenen Unterlagen des Hausaktes konnte die Fläche der einzelnen Wohneinheiten ebenfalls nicht ermittelt werden. Die Sachverständige geht hierbei von Vermutungen aus.



3.2. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

Die Beschreibung der einzelnen Wohnräume sowie das Treppenhaus kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Hinweis:

Die Sachverständige konnte nicht erkennen, inwieweit Modernisierungen/Sanierungen getätigt wurden. Aus dem Haus Akt geht hervor, dass mit Schreiben der Bauaufsicht Solingen (06.11.2006) eine Nutzungsuntersagungsverfügung mit Zwangsmittellandrohung die sofortige Verlassung der Wohnung. Es wurde festgestellt, dass die Elektroinstallation des Hauses im Treppenhaus, Keller und teilweise in den Wohnungen nicht entsprechend den Regeln der Technik entsprechend installiert ist. Die Verkabelung liegt zum großen Teil lose über Putz, Anschlüsse sind lediglich durch Lüsterklemmen völlig ungeschützt verbunden und auch im Sicherungskasten befinden sich lose ungeschützte Kabel, die weitgehend frei zugänglich sind. Darüber hinaus wackelt das Treppengeländer und es fehlen auch zum Teil Verstrebungen an dem Geländer.

Die Sachverständige kann keine Aussage dazu treffen, ob diese Arbeiten am Objekt getätigt worden sind.

Die Sachverständige sieht aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung einen Risikoabschlag in Höhe von 20 % als gerechtfertigt.
Der Risikoabschlag findet seine Verwendung bei den Berechnungen in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Mischgebietes in einer einfachen Lage.
Zustand Gebäude	Das Gebäude befindet sich in einem verbrauchten und desolaten Zustand
Außenanlagen	augenscheinlich keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Insgesamt mach das Gebäude einen verbrauchten und desolaten Eindruck.
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	Sehr gut
Straßenanbindung	Sehr gut

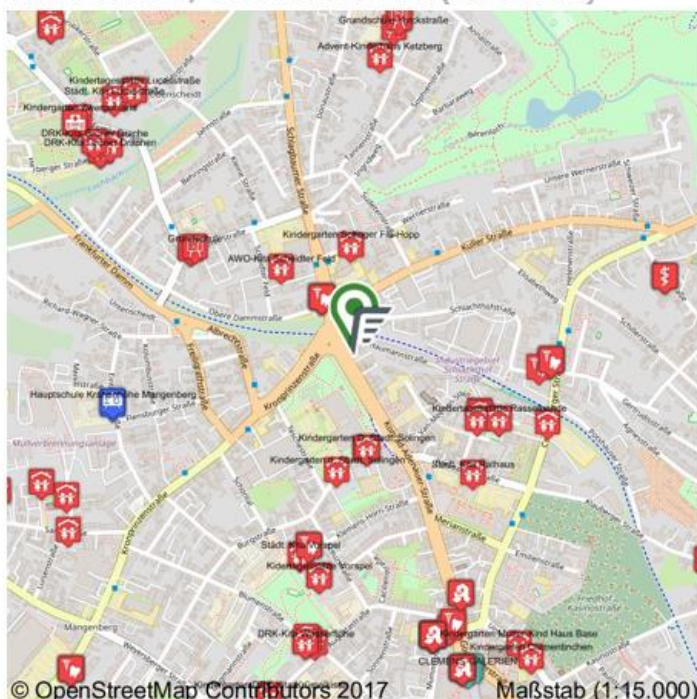
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete: Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	Hochhäuser mit 20 und mehr Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Haan-Ost (4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF SOLINGEN-MITTE (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF SOLINGEN (5,8 km)
nächster Flughafen (km)	Essen-Mülheim (27,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rathausplatz (0,2 km)

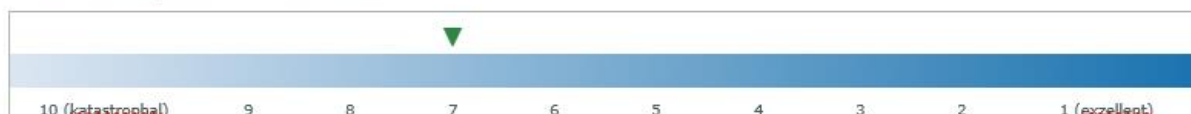
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Altenheim	(0,6 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apothek	(0,6 km)
EKZ	(0,7 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(4,7 km)
Hauptschule	(0,5 km)
Gesamtschule	(1,3 km)
Gymnasium	(1,4 km)
Hochschule	(1,6 km)
DB-Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(24,7 km)
DB-Bahnhof ICE	(5,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

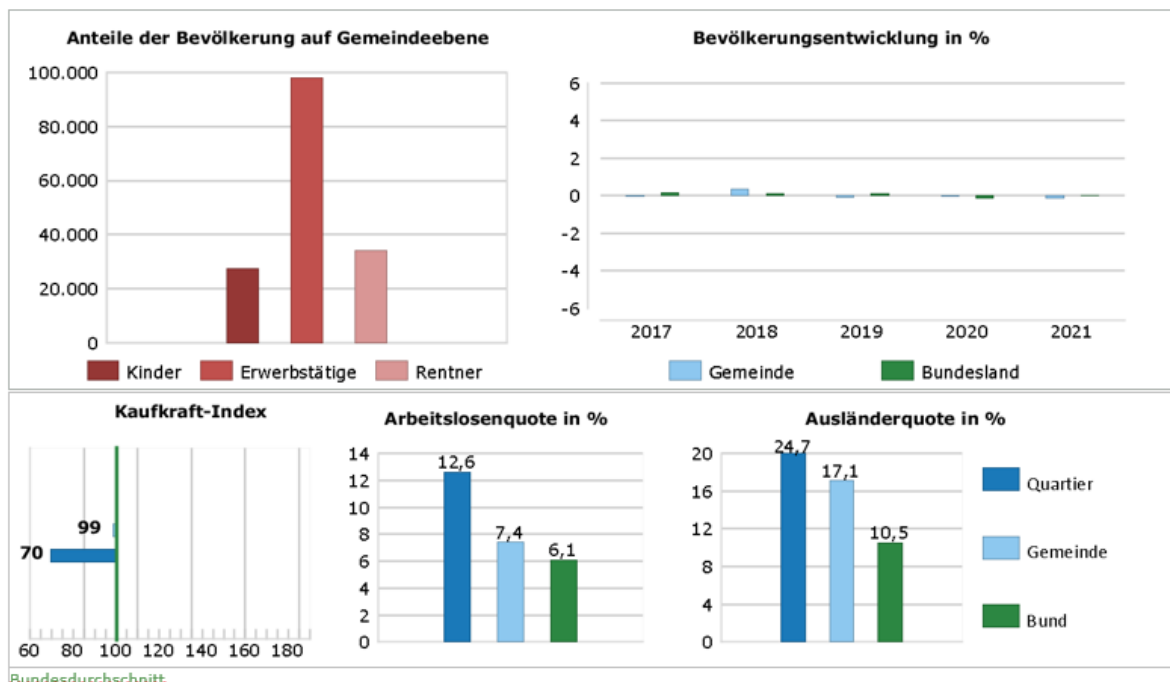


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Solingen, <u>Klingenstein</u>
Gemeindetyp	<u>Agglomerationsräume - Kernstädte unter 500.000 Einwohner</u>
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (19,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Solingen, <u>Klingenstein</u> (1,9 km)

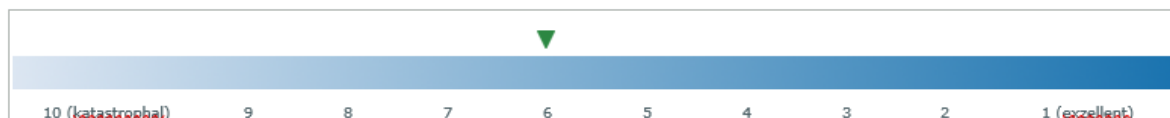
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	159.193	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.460
<u>Haushalte</u> (Gemeinde)	79.568	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	17.269



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Bevölkerungsentwicklung: Makromark, micro Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank Stand: 2023

<p>Zusammenfassung der Schäden in Verbindung mit unterlassener Instandhaltung</p>	<p>Augenscheinlich ist die Fassade des Objektes in einem desolaten Zustand. Ebenso befindet sich die Fläche auf der Gebäuderückseite in einem verwahrlosten Zustand. Hier stand ehemals ein langes Gebäude, welches abgebrannt ist. Hier sind nach sachverständiger Auffassung immer noch nicht alle Reste des Gebäudes beseitigt worden. Ebenso ist die Fassade an der Gebäuderückseite in einem verbrauchten Zustand. Auf dem Flurstück (rückseitig) ist diverser Unrat zu erkennen.</p> <p>Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 80.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.</p> <p>Die Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen muss. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>Die Ausweisung von Kosten kann gemäß der ImmowertV2021 sowohl aufgrund tatsächlicher Schadenskosten als auch durch die Berücksichtigung weiterer Daten im Gutachten erfolgen. Da eine abschließende Feststellung für Schäden / unterlassene Instandhaltung usw. durch die Immobilienbewerterin nicht möglich ist (wegen Überschreitung ihres Fachgebietes), erfolgt eine Berücksichtigung der evtl. vorhandenen bzw. erkennbaren und Schäden im Rahmen einer Schätzung, in Form einer Wertminderung. Diese Wertminderung ist jedoch lediglich eine Rechengröße im Rahmen der Wertermittlung und keinesfalls mit den tatsächlich auf zu wendenden Schadensbeseitigungskosten vergleichbar.</p>
--	---

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

§ 194 BauGB

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

**das Vergleichsverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten, zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die Bodenrichtwertkarte einen direkt zutreffenden Richtwert für das Grundstück aus.

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig -wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen werden in der Regel nach Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Es spielt vor allem die Wohnlage eine besondere Rolle.

Der Verkehrswert wird deshalb vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

Als Problem stellt sich dabei die Tatsache dar, dass auch die über die Gutachterausschüsse abgefragten Vergleichspreise nur auf ein bestimmtes Informationsmaß begrenzt sind und somit der Vergleich in den meisten Fällen pauschalisiert, betrachtet werden muss. Außerdem wird der Verkaufspreis davon beeinflusst, ob es sich um einen Erst- oder einen Wiederverkauf bzw. eine Umwandlung handelt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall aus dem **Sachwert** abgeleitet aufgrund der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage. Der ausgewiesene Ertragswert wird aus Plausibilitätsgründen dargestellt.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§40 (1) und §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Solingen.

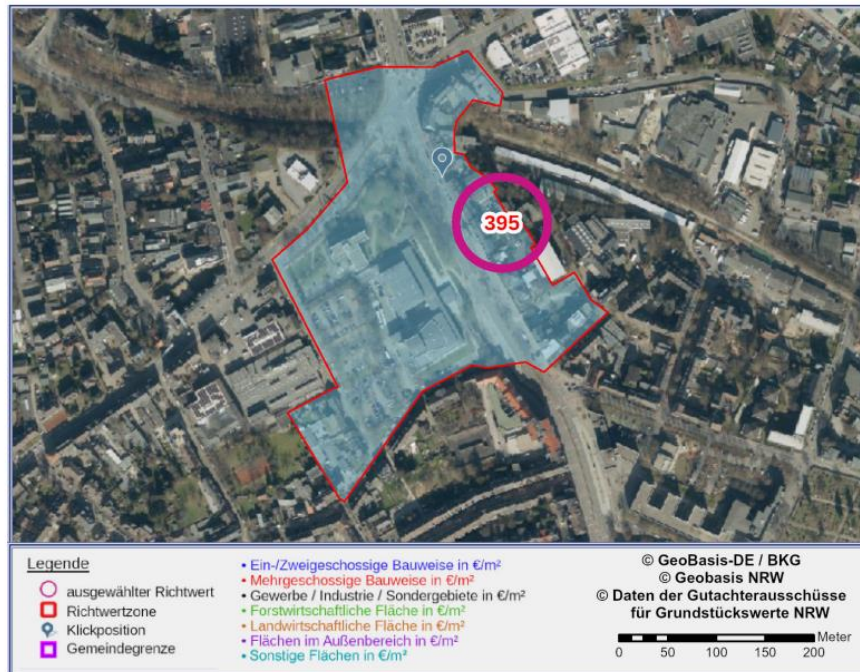


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist der Konrad-Adenauer-Straße 86, 86a ein Bodenrichtwert direkt zuordenbar. Folgende Werte werden laut Gutachterausschuss ausgewiesen:

Bodenrichtwert	395 €/m² Stichtag 01.01.2024
Gemeinde	Solingen
Gemarkungsname	Solingen
Gemarkungsnummer	3429
Bodenrichtwertnummer	32507
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,1
GFZ-Baulandtiefe	30
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 86

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei	395 €/m²	
Grundstücksgröße	Flurstück 224	Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche, Konrad-Adenauer-Straße 86,86a Grundstücksgröße 643 m ²
Bodenwert insgesamt	<u>253.985 €</u>	

Erschließung:

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gem. BauGB ist vermutlich in ortsüblichem Umfang realisiert.

Straßenanbindung:

Die Konrad-Adenauer-Straße ist eine normal angelegte Hauptverkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang.

Grundlegend wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Bedingungen seinerzeit geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmten. Eine separate Überprüfung erfolgt innerhalb dieses Gutachtens nicht.

Einschätzung des Bodenwertes

Aus der Sicht der Sachverständigen werden folgende Einschätzungen und Überlegungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück in der Bewertung zugrunde gelegt:

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist der Bebauungsplan Nr. S 117 für das Gewerbe und der Bebauungsplan Nr. S 388 für das Wohnhaus aufgestellt. Hier werden die Bebauung und die Ausführung der Gewerbeeinheit und Wohnen geregelt. Die Objekte befinden sich im Rahmen des Bebauungsplanes

Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man von keiner weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen. Das Grundstück entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert von der Sachverständigen übernommen.

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Aus der Summe der vorläufigen Sachwerte

- der baulichen Anlagen (im Sinne des §36 ImmoWert),
- der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (im Sinne des § 37 ImmoWertV),
- und dem nach den §§ 40-43 zu ermittelten Bodenwert

ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Dieser vorläufig gebildete Sachwert ist

- an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (markangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen und
- ggf. unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu bilden,

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und einem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können durchschnittliche Herstellungskosten, Erfahrungssätze oder sachverständige Schätzungen zugrunde gelegt werden. Bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen sind die zum Zeitpunkt des Stichtags gültigen wertrelevanten Angaben (z.B. Bodenrichtwert/Sachwertfaktor) anzuhalten.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen bzw. Gebäude wird aufgrund der Bauart, Bauweise und Ausstattung nach Erfahrungswerten ermittelt. Der Berechnung der BGF werden die Bauakte der Stadt Solingen und das örtliche Aufmaß zugrunde gelegt. Die Zahlenangaben werden gerundet. Der Preis je m² BGF wird dabei nach den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 und der Sachkunde der Sachverständigen ermittelt. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – sind in €/m² BGF angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) der D'IN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der D'I 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Über durch die statistischen Ämter fortlaufend geführte Indexreihen wird der so gefundene Wert auf die Verhältnisse des Wertermittlungstichtages umgerechnet.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (lineare Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Zusätzlich werden die Wertanteile der Außenanlagen und Nebengebäude bestimmt. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

5.2 Ermittlung der Herstellungswerte

Berechnungsgrundlage Normalherstellungskosten NHK 2010
Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile

Grundlage der Sachwertermittlung ist die Anwendung der Sachwertrichtlinie. Die hierzu erforderlichen Sachwertfaktoren sind demnach durch die zuständigen Gutachterausschüsse zu ermitteln. Im vorliegenden Fall liegen dem Sachverständigen keine Sachwertfaktoren vor. Ersatzweise wird ein Sachwertfaktor von dem Sachverständigen eingeschätzt.

Die Doppelhaushälfte kann gemäß NHK 2010 als TYP 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung) eingestuft werden.

Die NHK 2010 weisen für den Typ 5.1 in Ausstattungsstufe 3 Normalherstellungskosten von **860 € pro m² BGF** aus.

Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung) bereits 18 % für Baunebenkosten enthalten.

Laut NHK 2010 können Korrekturen für die Wohnungsgröße und für die Grundrissart vorgenommen werden. Die Sachverständige nimmt keine Korrekturen vor, da vermutlich Mängel und Schäden vorhanden sind.

Hinzu kommt der Baukostenindex mit 129,6.

Somit ergibt sich für die Ausstattungsstufe 3 Normalherstellungskosten in Höhe von 1.115 €/m²

Herstellungswert		
Bruttogrundfläche	Gesamt	703,40 m²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	
	Ausstattungsstufe 3	1.115 €/m ²
Kosten der BGF	Herstellungswert insgesamt	784.291 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorien jeweils mit 18 % enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Lt. NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden des **Typs 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung)** bei durchschnittlich **70** Jahren.

Für das Baujahr 1900 ergibt sich ein Gebäudealter von 124 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren angewendet.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

Die Sachverständige ordnet das gesamte Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes und der vorhandenen Schäden, mit einer Restnutzungsdauer von noch **19 Jahren** ein.

Erklärung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	+/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	Jahre	+/-10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgeb.	40	Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen	50	Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre	+/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte/Autohäuser	30	Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser	50	Jahre	+/-10
Einzelgaragen	60	Jahre	+/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	Jahre	+/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40	Jahre	+/-10
Lager-/Versandgebäude	40	Jahre	+/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre	+/-10

Die Sachverständige unterstellt eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Objekt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Vergebene Punkte	Max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	-	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	-	2
Modernisierung der Heizungsanlage	-	2
Wärmedämmung der Außenwände	-	4
Modernisierung von Bädern	-	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Böden, Treppen	-	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Der Sachverständige ordnet das Objekt mit insgesamt **0 Punkten** ein. Hieraus ergeben sich kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	unterstellter Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥70	11	19	28	38	49

Hinsichtlich des Gebäudealters ergibt sich aufgrund der fehlenden Modernisierungen eine modifizierte Restnutzungsdauer von 11 Jahren für das Bewertungsobjekt.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen und die Modernisierungen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

Restnutzungsdauer 11 Jahre
 (nachstehende Beträge sind gerundet)

Alterswertminderung (lin.)	84 %
Herstellungswert	784.291 €
daraus 84 %	- 658.804 €
Zeitwert des Gebäudes	125.487 €

Wertminderung wegen Schäden/unterlassener Instandhaltung

Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 80.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden/fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen muss. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln/Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekten) und zur alsbaldigen Freilegung anstehend,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Diesbezüglich Zu- oder Abschläge sind für das Bewertungsobjekt nicht vorzunehmen.

Bauliche Schäden geringerer Art sind nutzungsbedingt und in Abhängigkeit der Nutzungsdauer nicht anders zu erwarten. Sie werden daher bei der Wertfindung durch die angesetzte Alterswertminderung berücksichtigt.

BoG gem. § 8 ImmoWertV 2021

Risikoabschlag wegen fehlender **Innenbesichtigung**

- 20 %

Außenanlagen

Keine wertrelevanten vorhanden

Sachwertverfahren

Bewertungsstichtag 06.07.2024

Die Berechnung erfolgte in einem Tabellenkalkulationsprogramm mit allen Nachkommastellen. Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)		
nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet Bewertungsstichtag: 06.07.2024		
Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeinheit im Erdgeschoss		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 5.1	
BGF in m ² Stufe 3		703,40 m²
Baujahr		ca. 1900
Herstellungswert pro m ² BGF Stufe 3	x	1.115 €/m²
Herstellungswert inkl. Baunebenkosten	=	784.291 €
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer		11 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	x	84 %
	-	658.804 €
Zeitwert des Gebäudes	=	125.487 €
Außenanlagen	keine wertrelevanten vorhanden	
Bodenwert	+	253.985 €
Vorläufiger Sachwert	=	379.472 €
Objektspezifischer Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV 2021 / Marktanpassungsfaktor <small>(aufgrund fehlender Sachwertfaktoren erfolgt eine Marktanpassung durch die SV)</small>	+ 0,05 (5 %)	18.974 €
Wertminderung wegen Schäden/unterlassene Instandhaltung	-	80.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	-20%	75.894 €
Korrigierter Sachwert	=	242.552. €

6. Ertragswertverfahren

Als zweites Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (Ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, als marktkonform zu bezeichnen ist. Entsprechend der Literatur ist in solchen Regionen das Ertragswertverfahren dem Vergleichswertverfahren gleichzustellen, da dort in den letzten Jahren die Verkaufsabschlüsse vorzugsweise unter Renditegesichtspunkten getätigt worden sind.

Das Bewertungsobjekt befindet vermutlich in Vermietung/Leerstand/Eigennutzung

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Bei dem Gebäude in der Konrad-Adenauer-Straße handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsobjekt, welches sich in 5 Wohnungen und 1 Geschäftseinheit (Eigennutzung, Ausstellungsraum Musikgeschäft) gliedert.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen und befindet sich in einem verbrauchten und desolaten Zustand.

6.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer marktüblich erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Solingen werden keine grundlegenden Aussagen zum Mietwertrahmen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Die Sachverständige zieht zur weiteren Mietpreisrecherche der Wohnmieten des aktuellen Mietspiegels der Stadt Solingen hinzu.

Hinsichtlich dem Gewerbe orientiert sich die Sachverständige an dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Solingen.

Wohneinheiten

A		1			2			3			4			5			
a	Baujahr	Berg. Fachwerk			bis 1948			1949 - 1954			1955 - 1970			1971 - 1975			
b	Wohnlage I = mindere II = mittlere III = gute	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	
c	Wohnungsgröße bis 50 m ²	von bis	4,03 4,51	4,08 4,56	4,13 4,61	4,40 5,00	4,45 5,15	4,56 5,20	4,51 5,37	4,67 5,53	4,72 5,63	5,64 6,37	5,71 6,47	5,76 6,58	6,04 7,02	6,30 7,13	6,42 7,24
d	Wohnungsgröße über 50 bis 80 m ²	von bis	3,97 4,45	4,02 4,50	4,07 4,55	4,28 4,92	4,39 5,04	4,45 5,14	4,39 5,09	4,50 5,25	4,60 5,36	5,42 6,03	5,48 6,13	5,53 6,41	5,80 6,62	5,96 6,79	6,08 7,00
e	Wohnungsgröße über 80 m ²	von bis	3,85 4,33	3,90 4,39	3,96 4,44	4,12 4,76	4,27 4,86	4,39 4,97	4,22 4,81	4,33 4,97	4,39 5,08	5,08 5,74	5,13 5,84	5,19 6,06	5,51 6,33	5,68 6,44	5,84 6,55

Die Werte aus dem Mietspiegel beziehen sich auf den Zeitraum und auf die geografische Lage der jeweiligen Angebote. Auf Grund des Baujahrs, der Größe, dem Markt und der vorgefundenen Situation, übernimmt die Sachverständige den unteren Wert (**4,12 €/m²**) für die Wohnung im **Dachgeschoss**.

Für die Wohnungen im **1. Obergeschoss** sowie auch im **2. Obergeschoss** wird ebenfalls der untere Wert (**4,40 €/m²**) angenommen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Zu- und Abschläge vornehmen.

Gewerbe

Ladenmieten

Läden	Ia-Lage		Ib-Lage	
	40 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²	40 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²
Solinger Innenstadt	13 €/m ² - 36 €/m ²	8 €/m ² - 20 €/m ²	7 €/m² - 13 €/m²	4 €/m ² - 8 €/m ²
Nebenzentrum Ohligs	12 €/m ² - 26 €/m ²	7 €/m ² - 15 €/m ²	6 €/m ² - 12 €/m ²	5 €/m ² - 8 €/m ²

Die Werte aus dem Mietspiegel beziehen sich auf den Zeitraum und auf die geografische Lage der jeweiligen Angebote. Auf Grund des Baujahrs, der Größe, dem Markt und der vorgefundenen Situation, übernimmt die Sachverständige den unteren Wert (**7,00 €/m²**) für die **Gewerbeinheit** im Erdgeschoss.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Zu- und Abschläge vornehmen.

Zusammenstellung der Mieten:

Gewerbe EG	=	7,00 €/m ²
Wohnung (1) 1. OG	=	4,40 €/m ²
Wohnung (2) 1. OG	=	4,40 €/m ²
Wohnung (3) 2. OG	=	4,40 €/m ²
Wohnung (4) 2. OG	=	4,40 €/m ²
Wohnung DG	=	4,12 €/m ²

6.2. Jahresrohertrag (§ 32 ImmoWertV 2021)

Gewerbe	89,60 m ² x 7,00 €/m ²	=	627,20 €/Monat
x 12 Monate		=	<u>7.526 €/Jahr</u>
Wohnung (1) 1. OG	44,80 m ² x 4,40 €/m ²	=	197,12 €/Monat
x 12 Monate		=	<u>2.365 €/Jahr</u>
Wohnung (2) 1. OG	44,80 m ² x 4,40 €/m ²	=	197,12 €/Monat
x 12 Monate		=	<u>2.365 €/Jahr</u>
Wohnung (3) 2. OG	44,80 m ² x 4,40 €/m ²	=	197,12 €/Monat
x 12 Monate		=	<u>2.365 €/Jahr</u>
Wohnung (4) 2. OG	44,80 m ² x 4,40 €/m ²	=	197,12 €/Monat
x 12 Monate		=	<u>2.365 €/Jahr</u>
Wohnung DG	89,60 m ² x 4,12 €/m ²	=	369,15 €/Monat
x 12 Monate		=	<u>4.430 €/Jahr</u>
Insgesamt			<u>21.416 €/Jahr</u>

6.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II. BV).

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	Es werden 6 Einheiten innerhalb des Objektes mit 20 €/Monat anberaumt 120 € x 12 Monate	1.440 €
nicht umlegbare Betriebskosten	Rd. 3% vom Rohertrag rd.	642 €
Instandhaltungsrücklagen	10 % vom Rohertrag rd.	2.142 €
Mietausfallwagnis	5 % vom Rohertrag = rd.	1.071 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		5.295 €

6.5. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie 2010 im Sachwert ermittelt und für das **Ertragswertverfahren mit 11 Jahren** übernommen.

Die Gründe der Annahmen wurden im Sachwertverfahren hinreichend beschrieben.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Der von der Sachverständigen angenommene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt in seiner Höhe neben dem Faktor Markt auch die Risiken der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes. Das Objekt ist recht verwohnt und es sind einige Mängel und Schäden vorhanden. Die Lage des Objektes ist als gut zu bezeichnen.

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in Höhe von **5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenertrag (§ 27 ImmoWertV 2021)

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

253.985 € x 5% = 12.699 €

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5 % und einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren mit **8,31** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -20 %

6.9. Wertminderung wegen Schäden/unterlassene Instandhaltung

Augenscheinlich ist die Fassade des Objektes in einem desolaten Zustand. Ebenso befindet sich die Fläche auf der Gebäuderückseite in einem verwehrlosten Zustand.

Hier stand ehemals ein langes Gebäude, welches abgebrannt ist. Hier sind nach sachverständiger Auffassung immer noch nicht alle Reste des Gebäudes beseitigt worden. Ebenso ist die Fassade an der Gebäuderückseite in einem verbrauchten Zustand.

Auf dem Flurstück (rückseitig) ist diverser Unrat zu erkennen.

Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von **80.000 €** für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen muss. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Die Ausweisung von Kosten kann gemäß der ImmoWertV2021 sowohl aufgrund tatsächlicher Schadenskosten als auch durch die Berücksichtigung weiterer Daten im Gutachten erfolgen. Da eine abschließende Feststellung für Schäden / unterlassene Instandhaltung usw. durch die Immobilienbewerterin nicht möglich ist (wegen Überschreitung ihres Fachgebietes), erfolgt eine Berücksichtigung der evtl. vorhandenen bzw. erkennbaren und Schäden im Rahmen einer Schätzung, in Form einer Wertminderung. Diese Wertminderung ist jedoch lediglich eine Rechengröße im Rahmen der Wertermittlung und keinesfalls mit den tatsächlich auf zu wendenden Schadensbeseitigungskosten vergleichbar.

6.10. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 06.07.2024

► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Reihenmittelhaus mit Gewerbeeinheit

Konrad-Adenauer-Straße 86, 86a, 42651 Solingen

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		21.416 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	5.295 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	16.121 €
	Bodenertrag	-	12.699 €
	Ertragsanteil der baulichen Anlagen	=	3.422 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		5 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	11 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	8,31
	Vorläufiger Ertragswert	=	28.437 €
	Bodenwert	+	253.985 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	282.422 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20%	56.484 €
	Marktanpassung (+5%)		14.121 €
	Mängel/Schäden		80.000
	Außenanlagen		Keine vorhanden
	Korrigierter Ertragswert	=	160.059 €

Hinweis:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund des Zustandes und der vorgefundenen Situation um kein ertragswertorientiertes Gebäude. Deshalb fällt der Ertragswert deutlich unter dem Sachwert.

7. Einschätzung des Verkehrswertes

In den vorangegangenen Recherchen und Ausführungen der Sachverständigen wurden alle wertrelevanten Themen angesprochen, erläutert und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Wirkungen eingeschätzt.

Das Bewertungsgrundstück ist nur von der Konrad-Adenauer-Straße zugänglich und befindet sich östlich davon. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden.

Trotz mehrmaliger Aufforderung der Sachverständigen und diverser Unterredungen mit dem Eigentümer und seiner Tochter, konnte die Sachverständige das Objekt nicht besichtigen und es kam keine Ortsbesichtigung zustande.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihemittelhaus, ausgeführt als Mehrfamilienhaus. Es verfügt über insgesamt 5 Wohneinheiten in den Geschossen und im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit.

Der Sachverständigen lagen keine Zeichnungen über die Wohneinheiten vor. Auf Grund dessen konnte sie die Zuschnitte und die Verteilung der Wohneinheiten nicht fundiert aussagen. Hier hat die Sachverständige die ausgewiesene Fläche der Gewerbeeinheit angenommen und auf die Fläche in den Obergeschossen zu je 1/2 verteilt. Die Wohnfläche für die Wohnung im Dachgeschoss wurde mit 89,60 m² angenommen.

Bezüglich des Leerstandes oder der Vermietung der Wohneinheiten konnte die Sachverständige ebenfalls keine fundierte Aussage treffen. Laut Klingelanlage sind 3 Wohneinheiten vermutlich belegt. Vermutlich wird die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss von dem Eigentümer selbst genutzt als Ausstellungsraum für sein Musikgeschäft.

Der Allgemeinzustand des Objektes zeigt sich recht verbraucht und desolat.

Das früher an der Gebäuderückseite sich befindliche Bau ist im Jahr 2006 abgebrannt und musste vollständig entfernt werden.

Dies ist augenscheinlich nicht vollständig vollzogen worden und es liegen immer noch Schutt und Reste auf dem Flurstück.

Die Fläche der Gebäuderückseite befindet sich in einem verwahrlosten Zustand.

Ebenso ist auf dem Flurstück (rückseitig) diverser Unrat zu erkennen.

Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von **80.000 €** für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass die oben genannte Wertminderung nicht mit den tatsächlich, eventuell entstehenden Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung übereinstimmen muss. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Die Ausweisung von Kosten kann gemäß der ImmowertV2021 sowohl aufgrund tatsächlicher Schadenskosten als auch durch die Berücksichtigung weiterer Daten im Gutachten erfolgen.

Da eine abschließende Feststellung für Schäden / unterlassene Instandhaltung usw. durch die Immobilienbewerterin nicht möglich ist (wegen Überschreitung ihres Fachgebietes), erfolgt eine Berücksichtigung der evtl. vorhandenen bzw. erkennbaren und Schäden im Rahmen einer Schätzung, in Form einer Wertminderung. Diese Wertminderung ist jedoch lediglich eine Rechengröße im Rahmen der Wertermittlung und keinesfalls mit den tatsächlich auf zu wendenden Schadensbeseitigungskosten vergleichbar.

Durch die fehlende Innenbesichtigung konnte die Sachverständige nicht erkennen, inwieweit Modernisierungen/Sanierungen getätigt wurden. Aus dem Haus Akt geht hervor, dass mit Schreiben der Bauaufsicht Solingen (06.11.2006) eine Nutzungsuntersagungsverfügung mit Zwangsmittelandrohung die sofortige Verlassung der Wohnung. Es wurde festgestellt, dass die Elektroinstallation des Hauses im Treppenhaus, Keller und teilweise in den Wohnungen nicht entsprechend den Regeln der Technik entsprechend installiert ist. Die Verkabelung liegt zum großen Teil lose über Putz, Anschlüsse sind lediglich durch Lüsterklemmen völlig ungeschützt verbunden und auch im Sicherungskasten befinden sich lose ungeschützte Kabel, die weitgehend frei zugänglich sind. Darüber hinaus wackelt das Treppengeländer und es fehlen auch zum Teil Verstrebungen an dem Geländer.

Die Sachverständige kann keine Aussage dazu treffen, ob diese Arbeiten am Objekt getätigt worden sind.

Die Sachverständige sieht aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung einen Risikoabschlag in Höhe von **20 %** als gerechtfertigt.

Der Risikoabschlag fand im vorliegenden Gutachten seine Verwendung bei den Berechnungen in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Aus dem Haus Akt ließ sich kein Baujahr des Wohnhauses ermitteln.

Die Sachverständige hatte allerdings schon Bewertungsobjekte dieser Art in der Konrad-Adenauer-Straße und kann erfahrungsgemäß sagen, dass hier ein Baujahr von 1900 Standard ist. Die Sachverständige geht als Anknüpfungstatsache von einem Baujahr von 1900 aus im vorliegenden Gutachten.

Die Restnutzungsdauer des Reihenmittelhauses mit Gewerbeinheit wurde mit 11 Jahren ermittelt.

Der Bodenwert wurde von der Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes, sowie die evtl. vorhandenen Mängel/Schäden sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall aus dem **Sachwert** abgeleitet aufgrund der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage. Der ausgewiesene Ertragswert wird aus Plausibilitätsgründen dargestellt.

Nach sachverständiger Auffassung handelt es sich hier um kein ertragswertorientiertes Gebäude. Grund hierfür ist die vorgefundene Situation und der Zustand des Gebäudes.

Der Haus Akt wurde dem Gutachten unter anderem als Anlage beigelegt.

Die Sachverständige weist nochmals darauf hin, dass aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der fehlenden Kommunikation mit den Eigentümern Fehler bei der Bewertung nicht auszuschließen sind.

Auch die vorgenommenen Wertminderungen sind nur geschätzt und können daher ebenfalls fehlerhaft sein.

Reihenmittelhaus mit Gewerbeeinheit Konrad-Adenauer-Straße 86,86a, 42651 Solingen		
Wohn- und Nutzfläche insgesamt: 358,40 m ²		
	pro m² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	447 €	160.059 €
Sachwert	677 €	242.552 €
Verkehrswert		243.000 €
Jahresrohertrag	21.416 €	
Bodenwert	253.985 €	
Restnutzungsdauer	11 Jahre	

* Seitens der Sachverständigen wird vorausgesetzt, dass die den Unterlagen entnommenen Angaben bzw. zur Verfügung gestellten Informationen bzgl. der Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten in wesentlichen übereinstimmen.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 44 Seiten einseitig beschrieben, 10 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 4-fach ausgefertigt:

3 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, 09.10.2024

Jennifer Staltmayer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NRW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NRW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)

WS = Kleinsiedlungsgebiet	GFZ = Geschossflächenzahl	NHK2010 = Normalherstellungskosten 2010
WR = reines Wohngebiet	GRZ = Grundflächenzahl	BGF = Brutto-Grundfläche
WA = allgemeines Wohngebiet	BMZ = Baumassenzahl	BRI = Brutto-Rauminhalt
WB = besonders Wohngebiet	KG = Kellergeschoss	NF = Nutzfläche
MD = Dorfgebiet	UG = Untergeschoss	WF = Wohnfläche
MI = Mischgebiet	SOU = Souterrain	
MK = Kerngebiet	EG = Erdgeschoss	
GE = Gewerbegebiet	OG = Obergeschoss	
GI = Industriegebiet	DG = Dachgeschoss	
GB = Baufläche für Gemeinbedarf		