Büroanschrift:
Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93
01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Tel. : 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE**WALTHER**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Landwohnhaus

mit Doppelgarage
Grundstücksgröße:
Flurstück 22 mit 1.649 m²
Flurstück 24 mit 288 m²

Altenfeld 16, 18
42653 Solingen
Stadtbezirk Gräfrath

Verkehrswert:

Flurstück 22, bebaut	**228.000 €**
Flurstück 24, unbebaut, Wald	**500 €**

Auftraggeber:	**Amtsgericht Solingen** **- Zwangsversteigerung -** **Goerdeler Str. 10** **42651 Solingen**
Aktenzeichen:	**6 K 1/25**
Bewertungsstichtag:	**29.09.2025**

Hinweis:
Die Anlagen sind vollständig nur im Originalgutachten enthalten.

Anlagen-Verzeichnis:

Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
3D-Schräglufbilder (Portal der Klingenstadt Solingen; Lizenz DL-DE->Zero-2.0)

Anlage 2 - Fotodokumentation

Anlage 3 - Wohnhausgrundriss (zum Entwässerungsplan v. 1979)
Zeichnungen zum Garagengebäude (v. 1976)
► Übernahme aus dem Gutachten v. 2019,
damals vom Eigentümer zur Verfügung gestellt
Wiederherstellung der Standsicherheit (Schreiben Ingenieurbüro an Stadtdienst Bauaufsicht Solingen v. 15.07.2011)
► Bauaktenarchiv Stadt Solingen

Anlage 4 - Eintragungsbewilligung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit v. 1987 (Abt. II Grundbuch)
► Grundbuchamt Solingen, Grundakte

Anlage 5 - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
► Bezirksregierung Arnsberg

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
► Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht

Erschließungsbescheinigung
► Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge

Anliegerbescheinigung Kanal
► Technische Betriebe Solingen

Wohnungsbindung
► Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen

Anlage 6 - Gewässerkarte

Anlage 7 - Leitungsauskunft
► Leitungsauskunft SWS Netze Solingen, Technische Betriebe Solingen

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2025 (GMB 2025), Gutachterausschuss Solingen
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93 01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Altenfeld 16, 18 42653 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Gräfrath Blatt 2115: lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstück 22 Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Altenfeld 16, 18; Größe: 1.649 m² lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstück 24 Waldfläche, Altenfeld; Größe: 288 m²
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren am Grundbesitz (Flurstück 22) Altenfeld 16, 18, bebaut mit einem Landwohnhaus und einer Doppelgarage sowie einer Waldfläche (Flurstück 24).
Hinweis:	Das Grundstück Altenfeld 16, 18 wurde durch die unterzeichnende Sachverständige bereits zum Bewertungsstichtag 15.10.2019 im Auftrag des Amtsgerichtes Solingen (Az 6 K 27/19) bewertet. Dem Amtsgericht wurde mitgeteilt, dass eine Besichtigung nicht ermöglicht wird, so dass die Mitteilung erfolgte, das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und den zugänglichen Unterlagen - insbesondere dem Gutachten aus 6 K 27/19 - zu erstellen.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 08.07.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 6 K 1/25

Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	29.09.2025
Ortsbesichtigung:	29.09.2025 Von Eigentümerseite wurde eine Besichtigung nicht ermöglicht, es erfolgte keine Kontaktaufnahme. Das Wohnhaus ist augenscheinlich vermietet, durch die Mieter wurde ein Zutritt zum Haus nicht gewährt. Es wird zu Kenntnis gegeben, dass der Grundstücksteil des Flurstücks 22 hinter dem Garagengebäude sowie das Flurstück 24 nicht zugänglich waren, welches bereits 2019 der Fall war.
zur Verfügung stehende Unterlagen:	○ Grundbuchauszug ○ Auszug aus dem Liegenschaftskataster ○ Auskünfte zuständiger Behörden/Stellen ○ Bauaktenarchiv Stadt Solingen; die Einsichtnahme erfolgte im Rahmen der Gutachtenerstellung 2019; gemäß Nachfrage wurden seither keine weiteren Vorgänge archiviert ○ Verkehrswertgutachten zum Bewertungsstichtag 15.10.2019; insbesondere hinsichtlich der Objektbeschreibung wird Bezug auf dieses Gutachten genommen; zum damaligen Zeitpunkt konnte eine Innenbesichtigung vorgenommen werden und es wurden von den damaligen Eigentümern Auskünfte erteilt
Verwaltung:	○ vermutlich ohne

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen.
Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.
Allgemein gilt:
Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.
Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen von Baumängeln und Bauschäden ggf. auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadens-gutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.
Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.
Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.
Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Gräfrath	
Grundbuchblatt:	**2115**	
Grundbuchauszug vom:	19.05.2025	
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1	Lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Gräfrath	Gräfrath
Flur:	40	40
Flurstück:	22	24
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Altenfeld 16, 18	Waldfläche, Altenfeld
Größe:	1.649 m²	288 m²

Grundbuch Abteilung II:

Lastend auf lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserrohrleitungsrecht. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Februar 1987 am 22. April 1987.
Aufgrund des Ausgliederungsplanes vom 30. August 1995 (Ur.-Nr. 2113/95, Notar Dr. Petzoldt) ist nebenstehendes Recht auf die Stadtwerke Solingen GmbH in Solingen übergegangen.
Eingetragen am 18. Januar 2000.

Lastend auf lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 1/25).
Eingetragen am 12.05.2025.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

3. Grundstücklage / Grundstücksbeschreibung

►Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen (www.solingen.de), des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Gräfrath
Einwohnerzahl:	Gesamtstadt: 164.804 (Stand 31.12.2024) Stadtbezirk Gräfrath: ca. 18.600
großräumige Lage:	Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten und rheinischen Metropolen von Köln und Düsseldorf. Sie verknüpft sich nahezu lückenlos mit den angrenzenden Städten Wuppertal, Remscheid, Langenfeld, Haan und Hilden. 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. Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird.
kleinräumige Lage:	Gräfrath ist der kleinste der 5 Solinger Stadtbezirke. Bedeutung erlange Gräfrath durch das im 12. Jahrhundert gegründete Augustinerinnenkloster. Mit seiner gut erhaltenen, zu großen Teilen aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammenden Altstadt um den Marktplatz am Fuße der Klosterkirche, zählt Gräfrath zu den ausgewählten 56 historischen Stadtkernen Nordrhein-Westfalens. In Bezug zum Stadtbezirk Gräfrath befindet sich das Bewertungsgrundstück in südöstlicher Randlage dieses Stadtbezirks, der hier an den Stadtbezirk Solingen-Mitte grenzt. Altenfeld ist eine Hofschaft, welche von der Topografie durch das zur Wupper abfallende Gelände geprägt wird. Die kleine durchgrünte Siedlung im planungsrechtlichen Außenbereich wird von Landwirtschaftsflächen umgeben. Die Hofschaft Altenfeld wird 1715 erstmalig in einem Kartenwerk erwähnt. In historischen Unterlagen von 1905 werden für Altenfeld 10 Wohnhäuser angegeben. Auch heute ist die Siedlung vornehmlich als Wohnstandort zu bezeichnen. Die Konstellationen der Grundstücke sind vermutlich auch auf frühere Grundstücksteilungen zurückzuführen. Vor Ort ist die Strukturierung teilweise wenig übersichtlich.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Verkehrsanbindungen:	○ „Altenfeld“ ist als Anliegerzufahrt zu bezeichnen (⇒ Lützowstraße ⇒ Ringelshäuschen ⇒ Untenketzberg ⇒ Gabelung Schafenhaus / Altenfeld) ○ Bushaltestelle ca. 1,3 km (Lützowstraße) ○ B 224 ca. 2 km ○ Bahnhof S.-Mitte ca. 4 km ○ Autobahn A 46 ca. 5 km (Haan-Ost) ○ Flughafen Düsseldorf ca. 33 km *Anmerkung:* Altenfeld endet in der Wohnsiedlung. Zu den einzelnen Liegenschaften sind auch Zufahrtswege über Privatgrundstücke hergestellt, welche als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind. Zum weiteren Umfeld ist die Siedlung über Wander- oder Landwirtschaftswege verknüpft. Es handelt sich um eine abseitige, eher schwierig zu findende regionale Lage, welche in einigen Navigationssystemen noch nicht befriedigend eingestellt ist. Eigene Mobilität ist für diese Wohnlage eine Voraussetzung.
Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	○ Zentrum Solingen-Gräfrath/Gräfrather Markt ca. 3 km ○ Zentrum Solingen-Mitte ca. 4 km ○ Haan ca. 9 km ○ Wuppertal Elberfeld 15 km ○ Langenfeld ca. 17 km ○ Düsseldorf ca. 23 km
Versorgung, Schulen, Freizeit:	Bezüglich Infrastruktur (Versorgung, Schulen etc.) ist die Lage in höherem Maß benachteiligt, es werden regelmäßig Fahrwege von mindestens ca. 3 km erforderlich. Über Fuß- und Wanderwege gelangt man zum Aussichtspunkt Külf nach ca. 850 m, zur Wupper (Bereich Kohlfurther Brücke) nach ca. 1 km und zur Grünanlage Bärenloch nach 1,5 km.
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 07-08/2025 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Solingen 8,4 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 8 % Bundesrepublik 6,3 %
Wirtschaft:	Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwaren-industrie, insbesondere bei der Herstellung von Klingen sind Unternehmen aus Solingen weltweit führend. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Bedingt in der Globalisierung sind große Industrie-unternehmen inzwischen die absolute Ausnahme, die meisten Großbetriebe erlebten Ende der 1990er Jahre ihren Niedergang oder einen drastischen Mitarbeiterabbau.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Der industrielle Strukturwandel von einer traditionellen metallverarbeitenden Großstadt hin zum digitalen Dienstleistungsstandort verläuft nur langsam; seit der Jahrtausendwende gewinnen reine Dienstleistungsunternehmen an Bedeutung.

Demographie:
www.wegweiser-kommune.de

Demografietyp 6:
Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)

Grundstückszuschnitt, Topografie:

bebautes Flurstück 22 – Altenfeld 16, 18:

- sehr unregelmäßiger Grundriss
- das Flurstück wird von einem Weg geteilt, der weiteren bebauten Grundstücke als Zufahrt dient; die Wegfläche gehört zum Flurstück 22; gemäß Straßenrechtsauskunft ist der Weg öffentlich (auch private Bereiche können als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sein, welches in Hofschaften nicht unüblich ist)
- die Topografie gestaltet sich unregelmäßig (zu den benachbarten bebauten Flurstücken tiefer gelegen), welches insbesondere durch die Einbettung der Gebäude in das Gelände ersichtlich wird; der Geländeabfall ist von Nord nach Süd zu registrieren

Der Grundstücksanteil des Flurstücks 22 hinter dem Garagengebäude sowie das Flurstück 24 waren nicht zugänglich. Es wird von topografischen Unregelmäßigkeiten ausgegangen (weiterer Geländeabfall Nord – Süd). Gemäß Lageplan handelt es sich bei dem Flurstück 24 um eine bewaldete Fläche (trapezähnlicher Grundriss). Auch das Flurstück 22 verfügt demnach über eine Waldfläche (Gehölz). Beide Flurstücke werden gemäß Lageplan zudem von einem Gewässer („Altenfelder Siefen“) tangiert (Anlage 6).

Grenzverhältnisse:

Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
Es wird davon ausgegangen, dass ein kleiner Schuppen die nördliche Flurstücksgrenze überbaut (gem. Lageplan).

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Nachbarbebauung:	○ ländliche Wohnhäuser mit diversen Nebengebäuden ○ in Bezug zum Haus Altenfeld 16, 18 und hinsichtlich der ländlichen Wohnlage relativ beengt hergestellt
Immissionen:	Das Grundstück wird nicht in der Lärmauswertung/Lärmkartierung Solingen erfasst. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage gemäß Wahrnehmung.
Straßenart/ Straßenausbau:	○ sehr einfach ausgebauter schmaler Weg in Form einer Zufahrt (öffentlich gewidmete private Verkehrsflächen) ○ asphaltiert oder geschottert
Erschließung: ➢ Anlage 5	Gemäß Bescheinigung der Stadt Solingen vom 12.01.2026 befindet sich das Grundstück Altenfeld 16, 18 (Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstücke 22, 24) im Außenbereich. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage werden von der Stadt Solingen aus diesem Grund keine Erschließungsbeiträge i.S. des BauGB erhoben. Gemäß Anliegerbescheinigung vom 12.01.2026 der Technischen Betriebe Solingen ist für das Flurstück 22 nach Entwässerungssatzung der Stadt Solingen -EntwS- kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu erheben. Für das Flurstück 24 ist dieser Kanalanschlussbeitrag hingegen noch zu erheben. Allerdings dürfte eine Erschließung in Bezug zum Bauplanungsrecht für dieses Flurstück kaum relevant sein.
Ver- und Entsorgung: (Leitungsauskunft) ➢ Anlage 7	○ Wasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Abwasseranschluss
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Bergschadens-gefährdung: ➢ Anlage 5	Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 29.01.2026 liegt der Auskunftsbereich über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Parkmöglichkeiten:	○ Doppelgarage ○ vor und neben der Garage befinden sich Flächen, welche zum Parken/Abstellen genutzt werden (unkultiviert)

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

- Anlage 5

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht), lastet auf dem Flurstück 22 eine Baulast. Gegenstand der Baulast ist der Kanalanschluss des Grundstücks Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstück 19. In Bezug zum Verlauf der Entwässerung im Lageplan, wird beurteilt, dass dieser die Nutzung des Bewertungsgrundstücks kaum beeinträchtigt. Von baulichen Erweiterungsmöglichkeit ist in diesem Bereich einerseits in Bezug zum Außenbereich und vermutlich auch hinsichtlich von Abstandflächeneinhaltung unwahrscheinlich. Zeitlich begrenzte Umstände können entstehen, wenn eine Erneuerung der Leitung erforderlich wird.
Die Fläche wird außerdem als Zufahrt zu einer Garage auf dem Flurstück 21 und als zusätzlicher Weg zum Flurstück 19 genutzt, wobei kein Hinweis auf ein eingetragenes Wegerecht gefunden wurde. Außerdem verlaufen in diesem Bereich gemäß Planauskunft die Leitungen für Wasser und Strom.
Zu Lasten des Flurstückes 24 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragung.

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom 12.01.2026 der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Altenfeld 16, 18, Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstücke 24 und 22 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Das heißt, dass der Behörde zurzeit keine Erkenntnisse zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.

Bauplanungsrecht:

Das Grundstück Altenfeld 16, 18 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan der Stadt Solingen stellt den Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern im planungsrechtlichen Außenbereich. Die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 35 BauGB. Bauliche Vorhaben sind

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

dementsprechend in höherem Maß reglementiert. Für die vorhandenen Bebauung gilt der Bestandsschutz*.
Es wird angenommen, dass es sich hierbei um passiven Bestandsschutz handelt (Annahme ohne Rechtsanspruch; eine rechtssichere Information kann nur über die Genehmigungsbehörde bzgl. Baumaßnahmen eingeholt werden).
** Bestandsschutz:*
Die abwehrende (passive) Funktion des Bestandsschutzes besteht darin, dass sie dem Eigentümer das Recht gewährt, einen seinerzeit rechtmäßigen baulichen Zustand erhalten zu dürfen. Dem passiven Bestandsschutz kommt damit eine Abwehrfunktion gegenüber bauaufsichtlichen Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde zu. Der passive Bestandsschutz beschränkt sich allerdings in seinem Umfang auf den Schutz des Vorhandenen. Ein Anspruch auf Genehmigung einer ursprünglich materiell legalen baulichen Anlage, kann aus ihm nicht abgeleitet werden. Ebenfalls enthält er keinen Anspruch auf Änderung einer ausgeübten Nutzung bzw. auf eine Erweiterung oder einen Ersatzbau. Passiver Bestandsschutz ist damit in erster Linie Bestandsnutzungsschutz.
Quelle: juracademy

Landschaftsschutz

Des Weiteren ist zu beachten, dass es sich bezüglich der Lage um ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) handelt. Die planerischen Vorgaben, Entwicklungsziele und Schutzfestsetzungen sind im Landschaftsplan der Stadt Solingen definiert und von Eigentümerseite regelmäßig zu berücksichtigen
Hierzu wird in Bezug zu künftigen Maßnahmen (z.B. Kultivierung) auszugsweise aus den textlichen Festsetzungen zum Landschaftsschutz der Stadt Solingen das Folgende zitiert:
2.2 Festsetzungen für Landschaftsschutzgebiete
Schutzzweck, A Verbote
► *auszugsweise, weil besonders zutreffend; zu beachten sind jedoch alle Festsetzungen*
„In LSG sind gem. § 34 Abs. 2 LG alle Handlungen verboten, die den Charakter eines Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen Es ist deshalb verboten:
3. Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze, Uferbewuchs oder sonstige Pflanzen zu beschädigen, auszureißen, auszugraben oder Teile davon abzutrennen; als Beschädigung gelten auch das Verletzen des Wurzelwerks und jede andere Maßnahme, die geeignet ist, das Wachstum und das Erscheinungsbild zu beeinflussen,
12. Quellen oder Gewässerränder einschließlich ihres Bewuchses zu zerstören, zu beschädigen oder auf andere Art zu beinträchtigen,“

Entwicklungszustand:

bebaute Flächenanteile:
baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
im Weiteren:
Sonstige Flächen gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV

- Weitere Ausführungen dazu erfolgen in der Bodenwertermittlung.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Gemäß mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes sind zum Bewertungszeitpunkt keine offenen/laufenden Vorgänge registriert. Gemäß Recherche wurde zuletzt 2005 ein Verfahren wegen Mängeln an der Standsicherheit der Giebelwand bearbeitet.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz (wahrscheinlich aufgrund zahlreicher baulicher Veränderungen nicht schutzwürdig)
Wohnungsbindung ➢ Anlage 5	Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen – ist das Objekt Altenfeld 16, 18 nicht gefördert. Es unterliegt daher keinerlei Belegungs- oder Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde von Eigentümerseite nicht vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis. Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen: 1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden. 2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden. Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV. Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung an eine Familie vermietet. Schuppen und Doppelgarage werden vermutlich von Eigentümer genutzt. Im Anbau befinden sich gem. Stand 2019 Heizungsanlage und Waschküche.
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:	In Bezug zur Lage und Gesamtkonstellation wird das Objekt vordergründig in der Eigennutzung gesehen, was auch in den zurückliegenden Jahren die Nutzung war. Seit 2022 erfolgt die Vermietung des Wohnhauses. Resultierend aus der früheren Konzeption verfügt das Haus über zwei Hauseingänge (dementsprechend die Hausnummerierung Altenfeld 16 und Altenfeld 18) und zwei Geschosstreppen, so dass ggf. auch die Teilung in 2 Wohneinheiten möglich wäre (mit baulichem Aufwand und entsprechenden Investitionen verbunden). Zum Zustand des Hauses ist auszusagen, dass gegenüber der Besichtigung von 2019 sichtbare Maßnahmen vorgenommen wurden, insbesondere erfolgte der Verputz des Hauses. Der Innenbereich war nicht zugänglich, so dass hierzu keine aktualisierten Angaben in Bezug zu 2019 gemacht werden können. Hinsichtlich der Flächen, die als hausnaher Garten (in Bezug zum Nutzungspotential) angenommen werden, hat sich am unkultivierten Zustand scheinbar nichts verändert. Grundstücke und Wohnhäuser, welche sich in einer Außenbereichslage befinden sind hinsichtlich der Nutzung bauordnungsrechtlich reglementiert. Eine Rolle spielt zudem der Landschaftsschutz. Es handelt sich meist um abseitige Wohnlagen, welche in die Landschaft eingebettet sind. Besonderheiten bezüglich der Zuwegungen und Grundstücksüberfahrten sind aufgrund der von alters her gewachsenen Nutzung üblich. Eine eigene Mobilität ist in solche Lagen unabdingbar. Das Bedürfnis nach Ruhe und grüner Umgebung wird hingegen meist umfänglich befriedigt. Das Bodenwertniveau ist in der Außenbereichslage deutlich gedämpft, was sich wiederum auf den Gesamtwert auswirkt. Diese Grundstücke finden hinsichtlich der Lage und durch den vergleichsweise niedrigeren Wert durchaus Interesse. Das Bewertungsobjekt könnte durch eine konsequente und fachlich fundierte Instandsetzung / Fertigstellung sowie durch „Aufräumen“ durchaus zu einem ansprechenden Objekt / Liegenschaft entwickelt werden. Durch den Voreigentümer wurden wesentliche und umfangreiche Maßnahmen zur Ertüchtigung des damals baufälligen Hauses vorgenommen. Bezüglich der Fachwerkfassade wurden allerdings weiterhin Mängel/Schäden gesehen, welche nach sachverständiger Einschätzung einer Prüfung durch einen Bauingenieur o.ä. bedürfen. Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass bisherige Maßnahmen zum Großteil in Eigenleistung, und ggf. ohne Hinzunahme von Fachhandwerkern erfolgten.

Marktsituation Solingen:	Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss Solingen wird ausgeführt, dass die Talsohle durchschritten ist und sich 2024 der Solinger Grundstücksmarkt wieder erholt hat. Das trifft sowohl auf die Anzahl der Transkationen als auch auf den Geldumsatz zu. In der ersten Jahreshälfte 2024 sanken die Preise von Bestandsimmobilien noch; in der zweiten Jahreshälfte erreichten sie im Mittel hingegen etwa das Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zu 2023 sind die Preise für gebrauchte EFH/ZFH leicht gestiegen; für freistehende Objekte um ca. 1 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um ca. 3 %. Für Bestands-Wohneigentum sind die Preise im Durchschnitt um ca. 2 % gestiegen; wobei für den Neubau von Wohneigentum der Preis um ca. 8 % gesunken ist. Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungs-tendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken noch abschwächend Immobilienmarkt, teils mit deutlichen regionalen Unterschieden. Der Immobilienmarkt ist von der wirtschaftlichen Stärke oder Schwäche einer Region abhängig. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch kaum abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Hinweis:
Nachfolgende Ausführungen (Punkt 6 einschl. Unterpunkte) werden aus dem Gutachten von 2019 übernommen.
Insoweit Angaben vom Eigentümers benannt wurden, handelt es sich um den Eigentümer von 2019. Zum aktuellen Eigentümer bestand kein Kontakt.
Neue Erkenntnisse stehen nicht zur Verfügung.

Angaben bezüglich des Baujahrs konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird vermutet, dass der ursprüngliche Gebäudebestand mit zur ersten erwähnten Besiedlung gehörte. Die Hofschaft Altenfeld ist erstmals 1715 in dem Kartenwerk Topographia Ducatus Montani mit einer Hofstelle verzeichnet und als *Altenfeld* benannt (Quelle: Wikipedia; das Bewertungsobjekt wird dort mit einem Foto exemplarisch abgebildet). In Bezug zum noch vorhandenen Altbestand der Gebäudekonstruktion (Fachwerk, Dachstuhl, Gewölbekeller), ist eine Einordnung in das 18./19. Jahrhundert gerechtfertigt.

Es ist weiterhin zu vermuten, dass bis auf die heute teilweise noch vorhandene Fachwerkkonstruktion der Ostfront des Obergeschosses, früher das gesamte Obergeschoss in Fachwerkbauweise hergestellt und stückweise durch Mauerwerk ersetzt wurde. In den Bauakten wurden Unterlagen aus dem Zeitraum 2005 bis 2011 vorgefunden, aus welchen hervorgeht, dass der Südgiebel aufgrund von Einsturzgefahr des Fachwerks, komplett neu in Mauerwerksbauweise hergestellt wurde.
Mit Schreiben vom 15.07.2011 wird durch das beauftragte Ingenieurbüro gegenüber dem Stadtdienst Bauaufsicht Solingen Folgendes ausgeführt:

- Rohbauabnahme 13.07.2011
- beanstandete Konstruktionselemente bzgl. (südlicher) Giebelwand, Decken und Dach des Wohnhauses sowie rückwärtige (westliche) Schuppenwand (im Gutachten als Anbau bezeichnet) wurden eingebaut/ersetzt
- das Gebäude wurde als standsicher eingeschätzt

Die Ersatzmaßnahme am Wohnhaus war 2019 immer noch zweifelsfrei zu ersehen, da der Giebel zu diesem Zeitpunkt noch nicht verputzt war.
Der vordere Gebäudeteil soll ausgehend vom Keller überwiegend neu aufgebaut worden sein (auch schon frühere Ersatzmaßnahmen).
Das heutige Wohnhaus gestaltet sich in 2 Baukörper. Es ist anzunehmen, dass zunächst nur ein Gebäudeteil vorhanden war und später ein zweiter Gebäudeteil angebaut wurde. Der zur Straße hin ausgerichtete Teil ist in seiner Längsausdehnung etwas kürzer und verfügt über eine reduzierte Giebelbreite gegenüber dem hinteren Gebäudeteil. Gemäß Liegenschaftskataster wird der vordere Gebäudeteil mit Hausnummer Altenfeld 18 und der hintere Gebäudeteil mit der Hausnummer Altenfeld 16 bezeichnet. Aus dem Grundbuch geht die Zuordnung nicht hervor. Gemäß Eigentümerauskunft und Nummerierung der Gebäudeteile vor Ort, wird die Nummerierung umgekehrt dargestellt. Die sachliche Grundlage kann im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft oder geändert werden. Hierzu würde zunächst eine Klärung von Eigentümerseite mit dem zuständigen Katasteramt erforderlich und ggf. historische Recherche. Die Beschreibung im Gutachten bezieht sich deshalb, insoweit erforderlich, auf den Gebäudeteil Süd (im Liegenschaftskataster HausNr. 18) und Gebäudeteil Nord (im Liegenschaftskataster HausNr. 16). Im Innenbereich des Gebäudes besteht keine Trennung der Gebäudeteile.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Die Gebäudeteile werden übergreifend genutzt. Allerdings sind separate Treppen in beiden Gebäudeteilen, jeweils vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss hergestellt und jeder Gebäudeteil verfügt über eine Hauseingangstür, so dass eine Separierung (z.B. als Hauptwohnung und Einliegerwohnung) möglich wäre. Hinsichtlich der Haustechnik erfolgte scheinbar keine Unterteilung.
Das nordwestliche Grundstückseck wurde mit einem eingeschossigen Anbau zum Wohnhaus und in Grenzbebauung sowie vermutlich einer geringfügigen Grenzüberbauung zum Nachbarn bebaut. Die Sachlage kann nicht eindeutig überprüft werden, es handelt sich um einen alten Vorgang oder der Umstand resultiert aus einer früheren Grundstücksteilung. Aufgrund der Geringfügigkeit, welche im Kartenmaßstab 1 : 500 besser wahrzunehmen ist, wird dem Umstand keine Wertigkeit beigemessen. Der Anbau dient der Unterbringung der Ölheizung mit Warmwasserbereitung und Öltank sowie als Hauswirtschaftsraum/ Waschküche.
Im Anschluss an diesen Anbau (im Liegenschaftskataster registriert) ist ein kleiner Schuppen angebaut. Der Zugang erfolgt vom Grundstück Altenfeld 22. Gemäß Eigentümerauskunft gehört der Schuppen mit zum Bewertungsgrundstück. Wenn dem so wäre, würde es sich um einen Überbau handeln. Um den Schuppen zu nutzen, muss das Nachbargrundstück betreten werden. Gemäß dem Anschein gehört der Schuppen eher zum benachbarten Grundstück Altenfeld 22. Der Schuppen konnte nicht näher besichtigt werden, auch der Innenbereich wurde nicht gesehen. In Anbetracht dessen, dass es sich um ein sehr einfaches, sehr kleines (ca. 4 m² Grundfläche gem. Liegenschaftskataster) und wahrscheinlich auch altes und desolates Bauwerk handelt (Dachdeckung mit Wellasbest), wird diesem keine maßgebliche Restnutzungsdauer zugestanden und somit auch kein Restwert. Die Zugehörigkeit des Schuppens, der sich augenscheinlich und gemäß Karte auf dem benachbarten Grundstück befindet, kann nicht abschließend geklärt werden. Für den Wertansatz des Bewertungsgrundstücks ist er nach sachverständiger Einschätzung unbedeutend.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.1. Baubeschreibung – Stand 15.10.2019

- insoweit zur Objektbesichtigung erkennbar
- Abweichungen sind möglich, es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Baujahr(e)	○ Ursprungsbaujahr nicht bekannt ○ seit Anfang der 2000er Jahre erfolgten über mehrere Jahre (bis ca. 2010/2011) schrittweise Sanierungs- und Modernisierungs-maßnahmen, z.T. mit abschnittsweisem Neuaufbau ○ die Maßnahmen wurden nicht zum Abschluss gebracht, seit einigen Jahren ruht das Vorhaben ○ das Wohnhaus vermittelt einen unfertigen und in höherem Maß vernachlässigten Eindruck
Bauweise	○ Teilunterkellerung (TK) ○ Erdgeschoss (EG) ○ Obergeschoss (OG) ○ voll ausgebautes Dachgeschoss (DG)
Konstruktion	○ TK (1 Raum) mit Tonnengewölbe ○ Ostfront überwiegend Fachwerk, im Weiteren massive Bauweise
Fassade	○ Nordgiebel Dämmung mit Putz ○ Ostfront überwiegend Sichtfachwerk mit verputzten Gefachen ○ Südgiebel Mauerwerk unverputzt (Rohbau) ○ Westfront z.T. verputzt, z.T. unfertig
Dach	○ Ziegeldeckung (engobiert) mit Dämmung von 2008
Fenster und Türen	○ Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung von ca. 2002/2003 (1 Holzfenster, Altbestand) ○ teilweise Granitfensterbänke innen ○ Dachliegefenster ○ 2 Hauseingangstüren (Holz und Alu od. Kst.; vermutlich mit Fenstern erneuert) ○ Innentüren als Landhaustüren natur, z.T. mit Verglasung
Treppen	Gebäudeteil Süd ○ EG/OG: Holzgeschosstreppe mit offenen Stufen ○ OG/DG: Raumspartreppe (Stahlkonstruktion mit Holzstufen, offen) Gebäudeteil Nord ○ EG/OG: Holzgeschosstreppe mit geschlossenen Stufen und einseitiger Wandverkleidung ○ OG/DG: Holzgeschosstreppe mit offenen Stufen
Heizung	○ freistehender Kaminofen (Metall/Stahl) im EG ○ Heizkessel für Festbrennstoffe im Keller (aus den 1980er Jahren; nicht angeschlossen) ○ kleine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung (im Sommer) ○ Ölheizung („Brötje“) mit Warmwasserbereitung (300 Liter Speicher) von 2003 ○ im Wohnraum EG soll sich eine Wandheizung befinden (Fläche ca. 3,5 m x 2,5 m) ○ im Bad soll sich eine Fußbodenheizung befinden

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Installationen	○ ELT-Installationen schrittweise (auskunftsgemäß überwiegend) erneuert
Wand- und Decken-behandlung	○ Wände und Decken mit Putz oder Trockenbauverkleidung (Fermacell o.ä.) und Anstrich ○ z.T. Neuverputz ohne Anstrich ○ z.T. Sichtbalken bzgl. Decken und z.T. Sichtkonstruktion im DG ○ Sanitärräume überwiegend gefliest ○ Küche mit Fliesenspiegel
Bodenbeläge	○ Fliesen, Laminat, textiler Belag ○ Holzdielung und Fußbodenverlegeplatten (Spanplatte, Fermacell o.ä.) ohne Belag
Sanitär	○ EG: Minibad als Durchgangsraum mit WC, Waschbecken und einfacher Dusche von ca. 2002 ○ OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken von 2004

Anbau:
Der Anbau, der sich an die hintere Westfront des Wohnhauses anschließt, wurde in den Bauakten zur Sanierung als Schuppen bezeichnet. Um einen solchen dürfte es sich ursprünglich gehandelt haben. Die Westfront dieses Anbaus wurde wegen Baufälligkeit saniert/instandgesetzt. Dabei wurde die Rückwand von außen betoniert, außerdem wurde die Dachdeckung erneuert.
Die Rückwand des Anbaus befindet sich zum Großteil unterhalb des Bodenniveaus und erfüllt somit zugleich die Funktion der Geländeabfangung. Dieser Anbau wird vom Hofraum begangen, er dient der Unterbringung der Heizungsanlage mit Öltank und als Hauswirtschaftsraum/Waschküche.
Baujahr: unbekannt
Bauweise: massive Bauweise in Verbindung mit Holz (Bauweise nicht eindeutig zu erkennen); Pultdach in Holzkonstruktion mit Bitumenbahnen
Hinweis:
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch diesen Anbau eine geringfügige Überbauung auf das Flurstück 19 erfolgte. Eine genaue Überprüfung ist im Rahmen dieser Bewertung nicht möglich, so dass der eventuelle Umstand nicht weiter betrachtet wird. Aufgrund der vermuteten Geringfügigkeit wird er für die Bewertung zudem kaum zum Tragen kommen.

Wiederum anschließend an den Anbau und angrenzend an die nördliche Flurstücksgrenze, wurde ein Schuppen in Holzbauweise mit Fensterflächen zum Hofraum hergestellt. Er ist im Liegenschaftskataster nicht eingemessen und mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne Genehmigung errichtet worden. Der Zustand wird mäßig und unfertig bezeichnet. Ihm kann nach sachverständiger Einschätzung kein Wert beigemessen werden. Ggf. handelt es sich um Abriss.

Doppelgarage:
Gegenüberliegend zum Wohnhaus, das Flurstück ist hier durch den öffentlichen Weg unterteilt, wurde eine Doppelgarage mit Teilunterkellerung errichtet. Die Garage konnte im Innenbereich nicht besichtigt werden. Gemäß Eigentümerauskunft wurden im Zeitraum 2003/2004 die Dachdeckung und die ELT-Installation im Kellergeschoss der Garage erneuert.
Baujahr: 1976
Bauweise: massive Bauweise; Flachdach mit Bitumenbahnen; 2 Metallschwingtore, Glasziegelfenster

6.1.1. Veränderungen – Stand 29.09.2025

Zum Besichtigungstermin am 29.09.2025 wurde folgende Veränderungen gesehen:

- Fassade verputzt, im Obergeschoss mit Anstrich sowie Holzverkleidung ergänzt
- Anstrich der Gefache bzgl. Fachwerk
- Fensterbankabdeckung außen (Metall)
- rechte Hauseingangstür erneuert
- Edelstahlkamineinsatz (Kamin Anbau)
- es wurde ein größeres Vordach (Satteldach) an der Ostfront angebaut
- es wurde eine Überdachung (Flachdach) zwischen Nordgiebel, Anbau und Schuppen hergestellt
- kleiner Schuppen (Überbau) renoviert/gestrichen, neue Tür
  - bleibt in der Bewertung wegen Geringfügigkeit und ungeklärter Verhältnisse unberücksichtigt (Ausführungen dazu siehe Punkt 6, letzter Absatz)
- Garagenanstrich

Bzgl. Außenanlagen:

- Hoffläche plattiert
- Mauer aus Betonelementen zur Abgrenzung der östlichen Hoffront

Zum Innenbereich können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Gemäß Auskunft der Mieter erfolgt die Wärmeversorgung mit einer Ölheizung. Die Renovierung der Räumlichkeiten hätten die Mieter mit Einzug 2022 selbst vorgenommen.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.2. Angaben zu den Flächen

Es stehen nur wenige Unterlagen zur Verfügung, aus denen bauliche Maße entnommen werden können. Im Bauaktenarchiv der Stadt Solingen wurden Unterlagen aus dem Zeitraum 2005 bis 2011 recherchiert, sie betreffen die Sanierung eines bestehenden Gebäudes mit Wiederherstellung der Standsicherheit.
► Anlage 3
Hinsichtlich der Garage wurden die Maße aus den Bauzeichnungen von 1976 entnommen. Über diese Zeichnungen verfügt der Eigentümer, welche die Sachverständige 2019 abfotografieren konnte. Ebenfalls abfotografiert werden durfte ein Grundrissplan des Wohnhauses, welcher im Rahmen der Umstellung der vorhandenen Grundstücks- und Wohnhausentwässerung auf Vollkanalisation von 1979 gefertigt wurde. Hieraus wurden im Wesentlichen die Gebäudeaußenmaße des Wohnhauses im Abgleich zum Liegenschaftskataster entnommen. Für die Ermittlung der Wohnfläche sind die Maßangaben jedoch unzureichend. Dementsprechend verfügt die Wohnflächenangabe nur über Hinweischarakter.

Die Fläche der Teilunterkellerung wurde von Eigentümerseite mit ca. 40 % der Grundfläche des Wohnhauses (entspricht rd. 30 m²) angegeben.

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche (BGF) zu Wohnfläche (WF) bei Einfamilienhäusern liegt üblicherweise in einem Bereich, bei dem die Wohnfläche etwa 70 bis 73 Prozent (Faktor ca. 1,35 bis 1,4) der gesamten BGF ausmacht. Die BGF beinhaltet Wände, Technik- und Verkehrsflächen, während die WF nur die reine Wohnfläche umfasst

Grundfläche (bebaute Fläche) Wohnhaus Anbau (Einschätzung anhand des Lageplans; ohne Genauigkeitsanspruch) Doppelgarage	 ca. 76 m² ca. 25 m² ca. 37 m²
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus (inkl. Anteil KG ca. 30 m², Erd-, Ober-, Dachgeschoss) Anbau (eingeschossig) Doppelgarage (mit Teilkeller ca. 25 m²))	 (ca. 258 m²) ≈ 260 m² ca. 25 m² ca. 62 m²
Wohnfläche Zur Wohnfläche stehen keine Informationen zur Verfügung. Anhand der 2019 übergebenen Grundrisszeichnung vom Erdgeschoss (abfotografiert), kann die WFL in Ermanglung ausreichender Bemaßungen nicht ermittelt werden. Die WFL wird auf der Grundlage der Umrechnungsmethode in Bezug zum Objekttyp und der BGF zur Kenntnis gegeben. Es handelt sich dabei um eine ***grob überschlägige Information***, ohne jeglichen Genauigkeitsanspruch. Im Gutachten 2019 wurde die Wohnfläche in Bezug zur Gesamt-BGF auf ca. 180 m² (260 m² x 70 %) geschätzt. Aufgrund erneuter Überlegungen wird diese Annahme auf 160 m² korrigiert, der Unsicherheitsfaktor der Unterkellerung bleibt nun unberücksichtigt (228 m² x 70 %), welches ggf. auch den Dachschrägenabzug relativiert. Aufgrund der deutlichen Unsicherheit bzgl. der realen WFL, kann das Ertragswertverfahren nur als unterstützender Orientierungswert angesehen werden.	geschätzte 160 m²

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.3. Außenanlagen

Unmittelbar um das Wohnhaus stehen nur kleinere Freiflächenanteile zur Verfügung. In Bezug zur Gutachtenerstellung von 2019 wurde gesehen, dass die Hoffläche im Anschluss an die östliche Gebäudefront nunmehr befestigt/plattiert wurde. Zudem wurde entlang der östlichen Flurstücksgrenze eine Mauer aus Fertigelementen aufgesetzt. Diese Mauer vermittelt einen instabilen schiefen Eindruck und ist noch nicht fertig gestellt.
Der hinter dem Garagengebäude beginnende Flurstücksanteil des Flurstücks 22 sowie das im weiteren anschließende Flurstück 24 waren aufgrund des stark verwilderten Zustandes nicht zugänglich. Gemäß Informationsstand von 2019 wurde eine Teilfläche früher als Freizeitgelände/-garten genutzt.
Bezüglich künftiger Maßnahmen ist zu beachten, dass sich die Liegenschaft in einem Landschaftsschutzgebiet befindet und dementsprechend der Landschaftsplan der Stadt Solingen zu berücksichtigen ist.

Die Funktionstüchtigkeit von Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen und Abwasserleitungen wird unterstellt.

6.3.1. Sonstiges

Entlang der westlichen Grundstücksfront (Flurstück 22), neben dem Wohnhaus, wird ausgehend vom öffentlichen Weg Altenfeld eine Zufahrt zur Garage auf dem Grundstück Altenfeld 24 (Flurstück 21) und zum Grundstück Altenfeld 22 (Flurstück 19) genutzt. Im gegenständlichen Grundbuch des Bewertungsgrundstücks sind keine Wegerechte registriert. Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Solingen sind auch in den Grundbuchblättern der benannten Grundstücke keine Eintragungen für Wegerechte (als Begünstigung) vorhanden. Eine Baulast für ein Wegerecht ist ebenfalls nicht registriert.
Insoweit erkennbar, verfügt das Grundstück Altenfeld 22 über eine Zufahrt (siehe Liegenschaftskataster) über das Grundstück Altenfeld 12, 14 (Flurstück 236), so dass hierfür nicht zwangsläufig von einem Notwegerecht am Bewertungsgrundstück ausgegangen wird.
Die Garagennutzung für das Grundstück Altenfeld 24 (Flurstück 21) ist nur über diese Zufahrt möglich, so dass von einem Notwegerecht auszugehen ist.
Es wird jedoch vermutet, dass man für die Zuwegungen insgesamt, von einem Gewohnheitsrecht sprechen kann.
„Es ist sowohl im privaten als auch im öffentlichen Wegerecht anerkannt, dass Überwegungsrechte auch historisch, mithin durch Gewohnheitsrecht, begründet sein können. Ein Gewohnheitsrecht ist dann anzunehmen, wenn innerhalb eines autonomen Verbandes, nämlich innerhalb eines engeren Kreises von Betroffenen eine langdauernde, gleichmäßige, tatsächliche Übung besteht, die von der Überzeugung getragen wird, zu dem Verhalten rechtlich verpflichtet zu sein (RGZ 76, 113; Rinke in Kodal/Krämer, Straßenrecht, 6.Aufl. 1999, S. 104). Wird ein bestimmter Weg über eine Privatgrundstück mithin seit langer Zeit als Zuwegung zwischen öffentlicher Straße und einem Hinterliegergrundstück benutzt, dann kann das zur Bildung eines örtlich geltenden Gewohnheitsrechts führen, das objektives Recht darstellt und an das die Anwohner gebunden sind, wie dies zutreffend in dem Urteil des AG Norderstedt vom 27.8.1993, 44 C 210/92, Bl. 6 ausgeführt wird.“
► übernommen aus: www.frag-deinen-anwalt.de
► es handelt sich ausschließlich um eine Information ohne Anspruch auf Rechtssicherheit
Im Weiteren wird in diesem Artikel auch das Thema der Notwegerente angesprochen. Bisher gibt es eine solche Festlegung auskunftsgemäß nicht (Stand 2019).

Die Zuwegung ist befestigt und die Nutzung erfolgte bisher im Einvernehmen der Beteiligten. Es wird abschließend ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung nicht im Ermessen der Sachverständigen liegt. Insoweit wird der Umstand lediglich zur Kenntnis gegeben.
Anhand der vorliegenden Unterlagen ist erkennbar, dass es sich im Wesentlichen um dieselbe Fläche handelt, welche für die Abwasserleitung (zugunsten des Flurstücks 19) mit einer Baulast belastet wurde.

6.4. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

6.4.1. Beschreibung des Zustandes von 2019

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde das Gebäude seinerzeit in einem desolaten, nahezu unbewohnbaren Zustand erworben. Seit etwa 2000 bis ca. 2010/2011 erfolgte eine schrittweise/abschnittsweise Sanierung/Modernisierung. Ein Großteil der handwerklichen Arbeiten erfolgte in Eigenleistung. Infolge persönlicher Umstände wurden die Maßnahmen an einer Vielzahl von Teilbereichen seit nunmehr ungefähr 10 Jahren nicht fortgesetzt/fertiggestellt, zudem wurden Instandhaltungen vernachlässigt. Dementsprechend muss ggf. mit Schäden/Mängeln u.a. durch eindringende Feuchtigkeit und Schädlingen gerechnet werden.

Folgende Umstände wurden gesehen oder durch den Eigentümer zur Kenntnis gegeben (Stand 2019):

- Dach unfertig
  - fehlende Firststeine
  - Übergang zwischen den Dachflächen Gebäudeteil Nord und Gebäudeteil Süd unfertig/offen
  - Mittelgiebelverkleidung unfertig
  - Verkleidung Dachüberstand unfertig
  - Dachentwässerung unfertig
- Außenputz/-bekleidung fehlt teilweise/unfertig
- bei Regenfällen kommt es aufgrund der Hanglage vor, dass bis zu ½ Meter Wasser im Keller steht, deshalb ist eine Tauchpumpe erforderlich
- Isolierungs- und Gründungprobleme
  - Durchsottung/Schimmel im Wohnraum EG (Gebäudeteil Nord); hinterer Gebäudeteil befindet sich unter dem Bodenniveau (nicht unterkellert)
- Balkon sanierungsbedürftig
- Badezimmer im Obergeschoss unfertig
  - u.a. Wanne nicht angeschlossen
  - Wand-Fliesenarbeiten unfertig
  - Fußboden-Verlegeplatten ohne Belag
  - es soll einen Wasserschaden gegeben haben (ohne nähere Informationen bzgl. Umfang und Schadensbehebung)
- Außentüren undicht
- Anschlüsse Fenster an Laibungen unfertig

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

- z.T. fehlende Bodenbeläge
- z.T. malermäßige Wandbehandlung unfertig
- unfertige Anschlüsse/Übergänge etc. bzgl. Fußböden, Decken und Wände
- Ungeziefer/Kleingetier
    - nistende Vögel in zugänglicher Dämmung
    - Mäuse in Zwischendecken
    - Wespen, Hornissen, Ameisen, Holzinsekten

    Zum Ortstermin wurde kein Ungeziefer/Kleingetier gesehen, kann aber aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch nicht ausgeschlossen werden.

Der Zustand der alten Holzbauteile (Fachwerk, Dachkonstruktion, Deckenbalken) ist ohne eine fachbezogene Bausachverständigenuntersuchung (bzw. Sachverständiger für Holzschutz) nicht abschließend zu beurteilen. Seitens des Eigentümers wurde angegeben, dass das Sichtfachwerk restauriert wurde. Andererseits wurde auch ausgesagt, dass Holzinsekten vorhanden sind. Ob es sich um einen aktiven Befall oder alte Fraß-Schäden handelt , kann nicht beurteilt werden.
Im Wohn-Küchen-Bereich wurde ein Sichtdeckenbalken gesehen, der aufgrund von Holzschäden bedenklich reduziert ist. Darüber befindet sich auskunftsgemäß das Badezimmer, welches bzgl. Traglast umso mehr bedenklich ist. Es wurde keine Aussage dazu getroffen, ob im Zuge der Sanierung zusätzliche Tragbalken im verdeckten Deckenbereich eingesetzt wurden. Auch hinsichtlich des Wasserschadens, welcher seinerzeit (Zeitpunkt wurde nicht zur Kenntnis gegeben) im Bad verzeichnet wurde, besteht die Möglichkeit, dass sich bei nicht sachgerechter Trocknung ein Gebäudepilzbefall entwickelt haben könnte. Insbesondere Holzbalkendecken sind gefährdet.

6.4.2. Beschreibung des Zustandes Besichtigung 29.09.2025

Zum Innenbereich des Hauses können keine Aussagen getroffen werden, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde. Es wird schon davon ausgegangen, dass gewisse Maßnahmen erfolgen, um einen zunächst vermietungsfähigen Zustand herzustellen.
Von den Mietern wurde auf Nachfrage hinsichtlich Mängel/Schäden folgendes beschrieben:

- Bad im Obergeschoss undicht
- WC häufig verstopft und läuft über
- an mehreren Stellen Schimmelpilzbildung
- Heizungsausfall, was jedoch vermutlich darauf beruht, dass der Vermieter kein Öl bestellt
- Schäden an Dachziegeln; Dachdämmung wird von „Tieren“ rausgewühlt (können dadurch in das Haus eindringen)
- Dachboden (teilweise?) nicht ausgebaut
- Mauer (Grundstückseinfriedung) zur Ostfront „wackelig“ (ggf. Einsturzgefahr)

Die Veränderungen im Außenbereich des Gebäudes, welche augenscheinlich wahrzunehmen sind, wurden im Unterpunkt 6.1.1. beschrieben. Die Qualität der Maßnahmen lässt Mängel erkennen. Im Vergleich mit den Fotoaufnahmen aus 2019 wurde gesehen, dass beispielsweise am Anbau zur Westfront desolates Konstruktionsholz verbaut war, es ist fraglich, ob ein Ersatz erfolgte oder ob nur überputzt wurde.
Es wurde zudem folgendes gesehen:

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

- Schäden am Fachwerk Ostfront (Brüche, Risse, Fehlstellen Putz/Holz)
- Mängel/Schäden Fassadenanstrich, Putz
- Mängel/Schäden Sockelbereich
- Anstrich bzgl. bewitterter Holzbauteile/-verkleidungen erforderlich
- Balkonbrüstung (Holz) wurde gegenüber 2019 erneuert, erscheint jedoch wieder verwittert
- Schlagleiste rechte Haustür entfernt
- mangelhaft angebrachtes Vordach über linker Haustür, teils abgerissener Briefkasten
- Fehlstelle bzgl. Verkleidung Dachüberstand Bereich Anbau
- Fehlstelle Dachziegel in der Dachfläche, Firstziegel fehlen
- offene Bodenöffnung Hof zum Keller, zwecks Entwässerung

Verwender des Gutachtens einschließlich Kaufinteressenten, werden deutlich auf Risiken hingewiesen, welche im Rahmen dieser Bearbeitung nicht umfänglich erfasst und welche ggf. anhand der Besichtigung und Informationen in ihrer Tragweite nicht abschließend beurteilt werden können oder gänzlich nicht zur Kenntnis gelangt oder gesehen wurden.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7. Wertermittlung

7.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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
- ► tatsächlichen Eigenschaften, der
- ► sonstigen Beschaffenheit und der
- ► Lage des Grundstücks oder des
- ► sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
- ► ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- ► zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden 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. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)
Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, periodisches EWV).

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Modellkonformität *(§10 ImmoWertV2021)*
Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden.
Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinsätze) sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (i.d.R. Daten des jeweiligen Gutachterausschusses).

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Begründung der Verfahrenswahl

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden bevorzugt über den Sachwert zum Verkehrswert orientiert. Hinsichtlich der Besonderheiten und der Außenbereichslage, ist die Liegenschaft für eine Eigennutzung prädestiniert, auch wenn derzeit eine Vermietung erfolgt.
Zur Plausibilitätsüberprüfung und zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit wird zudem das Ertragswertverfahren ausgeführt. Allerdings stehen im vorliegenden Fall keine konkreten Wohnflächenangaben zur Verfügung, so dass dem Ertragswert kein Stellenwert bei der Bemessung des Verkehrswertes zukommen kann.
Das Vergleichswertverfahren kann für die Außenbereichslage nicht durchgeführt werden, es stehen keine sachdienlichen Daten und keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.2. Bodenwertermittlung

(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

7.2.1. Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2025 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	73151
Bodenrichtwert:	240 €/m² (Außenbereich)
Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	240 €/m² (01.01.2022)

Die Qualität der Grundstücksteile, die über die übliche Baulandtiefe von in der Regel 30 m hinausgehen, ist selbständig zu bestimmen. Gleiches gilt für Flächen im Außenbereich, welche nicht bebaut sind, hier ist die genannte Baulandtiefe nicht relevant.

Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte in Solingen:

- für bebaute Flächen im Außenbereich
- I bis II-geschossige Bauweise
- min./max. 240 €/m²

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Situation im Außenbereich und teilweise auch wegen Einschränkungen bzgl. der Erschließung, ist der Bodenrichtwert für den Außenbereich (Wohnen) reduziert. Der Bodenrichtwert für den Außenbereich wird für alle Außenbereichslagen in Solingen als statischer Wert, ohne Spanne angeben.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Folgende Bodenrichtwerte werden zudem ausgewiesen:

Forstwirtschaft (Fläche der Land- und Forstwirtschaft ohne Aufwuchs)	BRW Nr. 91601	0,50 €/m²
Landwirtschaftliche Fläche (Fläche der Land- und Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Fläche)	BRW Nr. 50401	2,70 €/m²
Sonstige Flächen (Freizeitgartenfläche)	BRW Nr. 55401	15,00 €/m²

Im Weiteren werden durch den Gutachterausschuss Orientierungswerte für Sonstige Flächen zur Verfügung gestellt (zusammengefasst aus den letzten 5 Jahren). Die Kauffallzahl ist allerdings sehr gering.

besondere Flächen der Landwirtschaft	Kaufpreisspanne	2,10 bis 8,00 €/m² Ø 4,40 €/m²
hausnaher Garten	Kaufpreisspanne	10,80 bis 40,00 €/m² Ø 25,60 €/m²
Freizeitgrundstücke	Kaufpreisspanne	3,90 bis 38,00 €/m² Ø 14,90 €/m²

7.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.
Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
- zeitliche Entwicklung
- Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
- Lagemerkmale
- bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.
Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt mit ggf. erforderlichen Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Für die Baulandfläche wird der Bodenrichtwert für die Außenbereichslage angewendet. Es werden ggf. gerechtfertigte Anpassungen vorgenommen.
Die als hausnaher Garten bezeichnete Fläche wird im unteren Bereich des Wertniveaus orientiert, mit Begründung des negativen Zustandes und der Notwendigkeit umfassender Kultivierungsmaßnahmen, um die Fläche wieder als hausnahen Garten nutzen und bezeichnen zu können.
Für „Gehölz“ wird der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft ohne Aufwuchs angewendet. Solche bezeichneten Flächen sind nicht als Wald kultiviert, es handelt sich in der Regel um Wildwuchs.
Für Verkehrsfläche wird kein separater BRW ausgewiesen. Die Verkehrsfläche kann vom Eigentümer nicht individuell und ausschließlich genutzt werden, auch wenn sie ihm zum Befahren ebenfalls dient. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass diese Fläche das Grundstück teilt. Geläufig ist ein Wertansatz mit 10 % vom Bodenwert der Baulandfläche. Im vorliegenden Fall werden 8 % angenommen (228 x 8 % = 18,24).
Für Fließgewässer wird kein separater BRW ausgewiesen. Ausgenommen, wenn sie in einer Baulandfläche eingebettet sind, werden sie in der Regel am Wert der Fläche orientiert, in der sie sich befinden (wie z.B. Wald, Grünland). Dabei kann auch der Flächenanteil des Gewässers (Größe)

eine Rolle spielen und die Nutzungsmöglichkeiten/-qualität. Im vorliegenden Fall wird von keinen besonderen Vorzügen ausgegangen (Anlage 6 – Gewässerkarte).

Flurstück 24:
Das Flurstück 24, welches sich auskunftsgemäß nur aus Flächen für Gehölz und Fließgewässer zusammensetzt, wird zunächst ebenfalls mit den vorbenannten m²-Werten für Gehölz und Fließgewässer beurteilt. Aufgrund des geringen Wertes und eines anzunehmenden Interesses, auch ausgehend von anderen angrenzenden Flurstücken, wird aus der Markterfahrung ein Faktor von 3,5 zur Marktanpassung gerechtfertigt.

Hinweis:
Weder die Gehölzfläche noch das Gewässer wurden gesehen, dass Gelände war unzugänglich. Die Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Bodenrichtwert			**240 €/m²**		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassung [%]	Anpassung [€/m²]	Erläuterung
Wertermittlungs-stichtag	01.01.2025	29.09.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	i-II Geschosse	I-II Geschosse	–	–	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche	–	456 m²	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie etc.	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	- 12	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				**228 €**	

grundstücksspezifischer Bodenwert – Flurstück 22:		
Bauland x Bodenwert	456 m² x 228 €/m² =	103.968 €
Hausnaher Garten x Bodenwert	528 m² x 10 €/m² =	5.280 €
Gehölzfläche x Bodenwert	586 m² x 0,50 €/m² =	293 €
Verkehrsfläche (Weg) x Bodenwert	57 m² x 18 €/m² =	1.026 €
Fließgewässer (Bach) x Bodenwert	22 m² x 0,50 €/m² =	11 €
Bodenwert		110.578 € **rd. 110.600 €**

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

grundstücksspezifischer Bodenwert – Flurstück 24:		
Gehölzfläche x Bodenwert	270 m² x 0,50 €/m² =	135 €
Fließgewässer (Bach) x Bodenwert	18 m² x 0,50 €/m² =	9 €
gesamt Marktanpassung		144 € x Faktor 3,5
Bodenwert		504 € **rd. 500 €**

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs ist für das Flurstück 22 eine Belastung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit – Wasserrohrleitungsrecht – eingetragen. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird ein eventueller Werteinfluss separat beurteilt (boG - Punkt 7.3.7.).
Im Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen ist für das Flurstück 22 eine Baulast eingetragen. Gegenstand der Baulast ist ein Kanalanschluss. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird ein eventueller Werteinfluss separat beurteilt (boG - Punkt 7.3.7.).

Für das Flurstück 24 sind keine Rechte und Belastungen registriert.
Altlasten sind für die Flurstücke 22 und 24 nicht eingetragen.
Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich die Flurstücke 22 und 24 über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen – Flurstück 22

E1
Eine Anpassung des BRW in Bezug zum Wertermittlungsstichtag ist nicht relevant.

E2
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, so dass die bauliche Nutzung im Rahmen des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die Bebauung des Flurstücks 22 erfolgte mit einem Landwohnhaus und einer teilunterkellerten Doppelgarage. Von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ist aufgrund der Außenbereichslage nicht auszugehen. Konkrete Vorhaben können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärte werden, welches für diese Bewertung nicht gegenständlich ist.

E3
Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks Altenfeld 16, 18 ist realisiert. Das Grundstück wird aus öffentlichen Netzen mit Strom und Trinkwasser versorgt und ist an die öffentliche Kanalisation angebunden.
Das Grundstück wird über die Anwohnerstraße bzw. -weg Altenfeld befahren, die Zufahrt erfolgt teilweise über Privatgrundstücke, die Zuwegungen sind gemäß Auskunft der Bauaufsicht Solingen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

E4
Die Grundstücksgröße ist innerhalb der Bodenrichtwertzone kein wertbestimmendes Merkmal. Allerdings ist mit Verweis auf E2 ein weitere Bebaubarkeit des Grundstücks weitestgehend auszuschließen.
Die Anteile (m²) der Flächenqualitäten wurde im Liegenschaftskatasteramt angefragt. Die unterschiedlichen Flächen sind in der Liegenschaftskarte farblich dargestellt. Diese Darstellung trifft keine planungsrechtliche Aussage, es handelt sich um eine Orientierungshilfe, die zudem nicht mit der aktuellen tatsächlichen Nutzung übereinstimmen muss.
Die Fläche oberhalb der Verkehrsfläche, welche mit dem Wohnhaus bebaut ist, wird mit 306 m² angegeben und wird so übernommen. Hinsichtlich der Baulandfläche unterhalb des Weges, wird eine Fläche von rd. 150 m² der Garagenbebauung einschließlich einer fiktiven Umgriffs- oder Abstandfläche zugeordnet. In der Summe somit 456 m² bzgl. Bauland.
Die verbleibende Fläche mit ermittelten 528 m², wird als hausnaher Garten angenommen (zunächst unabhängig davon, dass diese Fläche zurzeit stark verwildert ist).
Die Flächenanteile (m²) für Gehölz, Verkehrsfläche und Gewässer werden gemäß den Angaben aus dem Liegenschaftskataster übernommen.

E5
Für Unregelmäßigkeiten des Grundstückszuschnitts und bezüglich der topografischen Verhältnisse können Anpassungen gerechtfertigt sein. Im vorliegenden Fall wird in Bezug zur zonalen Unterteilung der Flächenqualitäten des Grundstück keine Anpassung erforderlich erachtet.
Die Teilung des Flurstück 22 durch den öffentlichen Weg (Verkehrsfläche) wird hingegen als Nachteil angesehen. Der mit dem Wohnhaus bebaute Grundstücksanteil einschließlich seiner Freiflächen ist im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksgröße relativ gering, so dass für die Freizeit- und Gartennutzung die Grundstücksfläche hinter der Garage in Betracht kommt. Die Freihaltung des Weges zersplittert die Nutzung und schränkt die Nutzungsqualität ein. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 % am Bodenrichtwert berücksichtigt.
BRW 240 €/m² x 5 % = 12 €/m²

E6
Die Lagemerkmale sind hinreichend im Wertniveau bzgl. der Außenbereichslage berücksichtigt. Ein zusätzliche Anpassung wird nicht erfordlerich erachtet.

.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.3. Sachwertverfahren
(§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2).
Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

7.3.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag, unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten).
Im Regelfall werden die Herstellungskosten eines Gebäudes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt (gewöhnliche Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, so dass für das Bewertungsobjekt zunächst diese Einordnung vorzunehmen ist. Die Vorgaben zu den Standardstufen sind der ImmoWertV21 zu entnehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Tabellen nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen; wenn solche Merkmale vorhanden sind, ist eine sachverständige Berücksichtigung vorzunehmen. Das trifft insbesondere auch auf die für den jeweiligen Zeitraum gültige Wärmeschutzverordnung zu. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Einordnung des Standards vom Ein- und Zweifamilienhäusern stehen die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zur Verfügung. Je höher die Stufe, umso höher der Gebäudestandard.

Gebäudetyp 1.11	Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, OG, DG voll ausgebaut	Anteil BGF ca. 60 %
Gebäudetyp 1.31	Ein- und Zweifamilienhäuser EG, OG, DG voll ausgebaut	Anteil BGF ca. 40 %

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

besonders zu veranschlagende Bauteile		
Anbau - Einordnung Typ 16.1 (Lagergebäude)		
BGF ca. 25 m² x 350 €/m²	=	8.750 €
Vordach Hauseingangsbereich	pauschal	2.000 €
Zwischendach Haus / Nebengebäude	pauschal	1.500 €
		12.250 €

7.3.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

IV. Quartal 2025 bundesweiter Durchschnitt
(Quelle: Ligth-Soft Service Baupreisindex; Quelle: Index 2021 Statistisches Bundesamt)

Wohngebäude: 1,907 (190,7/100)

7.3.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.
Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer werden die Modernisierungsmaßnahmen in die sogenannte Punktrastermethode eingeordnet. Dabei können bauliche Maßnahmen, die innerhalb der letzten ca. 5 bis ca. 20 Jahre vorgenommen wurden, in der Regel sachlich berücksichtigt werden. Liegen Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, inwieweit die Vergabe von Punkten gerechtfertigt werden kann. Das trifft insbesondere dann zu, wenn die Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen.

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

Art der baulichen Anlage:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Alter des Gebäudes zum BwSt.:	unbekannt; teils um ca. 200 Jahre und ggf. älter
geschätzte Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Alterswertminderung:	69 %
(ImmoWertV, Anlage Alterswertminderungsfaktoren)	

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.3.4. Doppelgarage

Gebäudetyp 14.1
Zeitwert ≈ **10.500 €**

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

7.3.5. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gem. § 37 ImmoWertV21 gesondert zu ermitteln, insofern die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der Wert der Außenanlagen kann nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Bei der Anwendung von Herstellungskosten angewendet, unterliegen die Außenanlagen in der Regel der Restnutzungsdauer des Gebäudes/der baulichen Anlagen und somit dieser Alterswertminderung. Zu den Außenanlagen gehören z.B. Wegbefestigungen, Einfriedungen, Gestaltungselemente, Pflanzungen usw..

Der Wert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, wird gem. Sachwertmodell der AGVGA-NRW nach Erfahrungssätzen pauschalisiert berücksichtigt. Eine unmittelbare Empfehlung bzgl. der Höhe wird nicht ausgesprochen. Im GMB des GAA Solingen erfolgen dazu keine formulierten Angaben. Insofern erfolgt die Anlehnung an Literaturempfehlungen (z.B. Kleiber) und aus der Markterfahrung. In der Regel ist ein prozentualer Wertansatz unter Bezugnahme auf den Gebäudezeitwert üblich. Bei dieser Methode werden die Außenanlagen gleichzeitig der Gebäudealterswertminderung unterworfen.

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

Außenanlagen: = 6.300 €

7.3.6. Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Das erfolgt auf der Grundlage des Sachwertfaktors.
Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Liegen keine Angaben vom örtlichen Grundstücksmarkt vor, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten sowie eigene Ableitungen des Sachverständigen herangezogen werden.
Der Gutachterausschuss Solingen weist Sachwertfaktoren für die Gebäudearten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus. Aufgrund der Lage im Außenbereich und des geminderten Bodenrichtwertniveaus für die Solinger Außenbereichslagen können die Sachwertfaktoren nicht angewendet werden.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG gem. § 8 ImmoWertV)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätze
- grundstücksbezogenen Rechten 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.

1. Baumängel / Bauschäden / Risken / Unwägbarkeiten
Im Unterpunkt 6. des Gutachtens wurde die wahrgenommene Objektsituation beschrieben, welche im Wesentlichen und insbesondere bzgl. des Innenbereichs auf der Besichtigung im Jahr 2019 basiert. Der Gesamteindruck ist in Bezug zu den Außenansichten das Hauses 2025 gegenüber 2019 deutlich verbessert, aber es ist dennoch weiterhin ein breit gefächertes Spektrum an Mängel und Schäden vorhanden. Soweit ersichtlich erfolgten keine konsequenten und qualitätsstabilen Maßnahmen.
Eine detailliere Einschätzung der Objektsituation (erforderlicher Aufwand/Kosten) ist im Rahmen der Bewertung nicht gegenständlich. Dazu wäre ein Bausachverständigengutachten erforderlich.

Der Objektzustand wurde zunächst im Rahmen des jeweiligen Verfahrens soweit als möglich berücksichtigt (Gebäudealter/Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung, etc.). Für Baumängel/-schäden, Risiken/Unwägbarkeiten (wie im Gutachten beschrieben) und in Ermanglung einer Innenbesichtigung wird zudem ein Abschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt.

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	253.400 € x 10 %	=	25.340 €
			rd. 25.000 €

Hinweis:
Abschließend wird der Verwender des Gutachtens bzw. ein Kaufinteressent ausdrücklich darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass der Sachverständigen nicht alle Umstände zur Kenntnis gelangt sind und zur Objektbesichtigung ersichtlich waren.
Der pauschalisierte Abschlag ist nicht zu vergleichen mit ggf. tatsächlich erforderlichen Kosten für Instandsetzung, Ersatzerneuerungen etc., es handelt sich dabei um eine ausschließlich wertermittlungstechnische Größe. Ebendiese sind u.a. abhängig vom Markt (Angebot und Nachfrage), Ausführungsvarianten und Materialqualitäten.

2. Wasserrohrleitungsrecht (grundstücksbezogene Belastung)

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Dienstbarkeit für ein Wasserrohrleitungsrecht verzeichnet, welches der Erschließung dient.
Gemäß dem der Bewilligung beigefügtem Lageplan ist der Leitungsverlauf mit dem Weg (private Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche) relativ identisch. Zu den Häusern sind im Weiteren abzweigende Privatleitungen hergestellt.
Da es sich um einen privaten Flächenanteil des Flurstück 22 handelt, wurde die Nutzungsqualität des Weges (Verkehrsfläche) bereits bei der Bodenbewertung berücksichtigt. Aus sachverständiger Sicht resultiert aus der Dienstbarkeit somit keine zusätzliche Grundstücksbelastung. Das Verkehrsflächen gleichzeitig für andere Erschließungsmaßnahmen genutzt werden ist ein üblicher Vorgang.
Der Wert der Dienstbarkeit wurde gemäß den eingesehenen Unterlagen zum Zeitpunkt der Eintragung (1987), im Kosteninteresse mit 5.000 DM angenommen. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Grundstücksnutzung durch die Dienstbarkeit nicht erkennbar beeinträchtigt, zudem handelt es sich um eine Erschließungsmaßnahme, welche für die Nutzung erforderlich ist. Ein sachlich begründbarer Wert/Werteinfluss ist für die Dienstbarkeit im Rahmen der Verkehrswerteinschätzung nicht darstellbar.

► Anlage 4

3. Baulast (grundstücksbezogene Belastung)

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast zugunsten der Grundstücksentwässerung des Flurstücks 19 verzeichnet. Insoweit es anhand der Planauskunft der Stadtwerke nachvollzogen werden kann, verlaufen in diesem Grundstücksbereich auch die weiteren Leitungsführungen für Wasser und Strom. Hinsichtlich dem Bauplanungsrecht in Außenbereichslage und auch dem Grenzabstand zu den anschließenden Flurstücken, ist nicht davon auszugehen, dass die für die Leitungsführungen genutzte Fläche bebaubar wäre. Auch kommt diese Fläche hinsichtlich der Konstellation für eine Freizeit- oder Gartennutzung im Bezug zum Einfamilienhaus kaum in Betracht. Bei notwendigen Maßnahmen (z.B. Leitungsverlegung/-reparatur) ist der Begünstigte in der Pflicht der Wiederherstellung. Nach sachverständiger Auffassung resultiert hieraus keine Beeinträchtigung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks.

► Anlage 5

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.3.8. Sachwertberechnung

➢ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 1.11/1.31 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	=	260 m²
Normalherstellungskosten pro m² BGF	x	795 €/m²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	206.700 €
Baupreisindex	x	1,907
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag Besondere Bauteile Herstellungswert gesamt	= ≈ + =	394.176,90 € 394.200 € 12.250 € 406.450 €
Restnutzungsdauer	ca.	25 Jahre
Alterswertminderung linear	-	69 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	125.999,50 € 126.000 €
Gebäudezeitwert Doppelgarage	+	10.500 €
Außenanlagen	+	6.300 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	142.800 €
Bodenwert	+	110.600 €
vorläufiger Sachwert	=	253.400 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	≈	253.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	25.000 €
Sachwert	= ≈	228.400 € **228.000 €**

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.4. Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts.

Bis ca. 2019/2020 wurde das Wohnhaus langjährig eigengenutzt. Zum Bewertungsstichtag war das Haus augenscheinlich vermietet, gemäß Mieterauskunft seit 2022. In Bezug zur Regionalität sowie Gebäude- und Grundstückskonstellation ist eine Eigennutzung regelmäßig eher anzunehmen. Bezüglich der Konzeption wäre auch eine Unterteilung und Separierung einer Einliegerwohnung möglich. Zur Umsetzung werden jedoch bauliche Maßnahmen mit einem entsprechendem Kostenaufwand erforderlich.

7.4.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.
Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

1. Wohnfläche

Im Unterpunkt 6.2. wurde ausgeführt, dass keine Angaben zur Wohnfläche zur Verfügung stehen. Die Annahme der Wohnfläche kann somit nur als grobe Schätzung in Bezug zur Bruttogrundfläche verstanden werden. Entsprechend risikobehaftet ist der dargestellte Ertragswert.

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Wohnhaus wird vermietet.
► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

3. Mietspiegel Stadt Solingen (Stand 2025)

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

4. Aktueller Angebotsmarkt

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

5. Einschätzung des Rohertrags

Objektmiete			=	1.200 €
x 12 Monate	=	**Jahresrohertrag**	=	**14.400 €**

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

7.4.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW)
Die BWK gem. Anlage 3 ImmoWertV werden mit dem Verbraucherindex fortgeschrieben. Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherindex für Oktober 2024 veröffentlicht, daraus resultiert, dass die BWK im Vergleich zu 2024 um rund 2 % steigen. Im Ertragswertverfahren sind sie für Wertermittlungsstichtage am dem 01.01.2025 anzuwenden.

Verwaltungskosten	429 €/Jahr Wohneigentum
	359 €/Jahr Wohnung EFH/ZFH
	47 €/Jahr je Garageneinstellplatz
Instandhaltungskosten	14,00 €/m²/Jahr Wohnfläche
	106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

7.4.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

In der Gesamtheit und insbesondere hinsichtlich der Lage, wird die nachhaltige Vermietung dieser Liegenschaft schwieriger eingeschätzt (Liegenschaft für Eigennutzung prädestiniert), der Liegenschaftszinssatz wird dementsprechend in Höhe von **2,5 %** gerechtfertigt.

7.4.4. Restnutzungsdauer

- gemäß Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 7.3.3.

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

7.4.5. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

Barwertfaktor: 18,42

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.4.6. Bodenertrag

Der Bodenertrag ermittelt sich aus Bodenwert x Liegenschaftszinssatz.

Es ist nur der Grundstücksanteil zur Ermittlung des Bodenertrags gegenständlich, welcher für die Erzielung des wirtschaftlichen Ertrages relevant ist; im vorliegenden Fall somit der als Bauland angenommen Bodenwertanteil des Flurstücks 22.

► ***Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten***

7.4.7. Ertragswertberechnung

➢ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	=	14.400 €
Bewirtschaftungskosten	-	3.193 €
Jahresreinertrag	=	11.207 €
Bodenwertverzinsung	-	2.599 €
Gebäudeertrag	=	8.608 €
Liegenschaftszinssatz		2,5 %
Restnutzungsdauer		25 Jahre
Barwertfaktor	x	18,42
Gebäudeertragswert	= ≈	158.559,36 € 158.600 €
Bodenwert gesamt	+	110.600 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	269.200 € 269.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG, Punkt 7.3.7.)	-	25.000 €
Ertragswert Rohertragsfaktor (Ertragswert : Rohertrag)	=	**244.000 €** 16,94

7.5. Verkehrswerteinschätzung
(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Grundstück Altenfeld 16, 18 in Solingen. Das Landwohnhaus fällt aus dem Rahmen der Betrachtung üblicher Ein- und Zweifamilienhäuser. Das bedingt sich in dem ursprünglichen Alter des Hauses und den späterer Um- und Anbauten. In Bezug zur Grundstückskonstellation und zur Außenbereichslage, ist von Erweiterungsmöglichkeiten nicht auszugehen. Das Haus selbst befindet sich in relativer räumlicher Enge zur Nachbarbebauung. Das große Grundstück wird durch eine Verkehrsfläche geteilt, welches die Nutzungsqualität einschränkt.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1. des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Sachwertwert abgeleitet. Der Ertragswert ist im vorliegenden Fall rein informativ zu verstehen. Ihm kann keine Bedeutung zur Verkehrswertableitung beigemessen werden, da die unterstellte Wohnfläche lediglich über den Charakter einer groben Schätzung verfügt. Das Vergleichswertverfahren ist für die Liegenschaft in Ermanglung vergleichbarer Objekte / Grundstücke nicht anwendbar.

Sachwert:	228.000 €
Ertragswert:	244.000 €

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).
Als positiver Aspekt hinsichtlich der Nachfrage ist das niedrige Preissegment anzunehmen, allerdings sollten sich die Interessenten bewusst sein, dass sich das Preisniveau nicht allein im Bodenwert der Außenbereichslage begründet, sondern auch in den Risiken / Unwägbarkeiten sowie erforderlichen Kosten zur Herstellung eines intakten Gebäude- und Grundstückszustandes. Das Haus und das Grundstück verfügen über Entwicklungspotential im Rahmen der vorhanden Möglichkeiten, eine bauliche Erweiterung ist dabei weitestgehend auszuschließen.

Der Verkehrswert für das Grundstück Altenfeld 16, 18 in Solingen, Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Flurstück 22, Größe 1.649 qm, Grundbuch von Gräfrath Blatt 2115, lfd. Nr. 1 BV, wird aus dem Sachwert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 29.09.2025 geschätzt auf insgesamt

228.000 €
(in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend Euro)

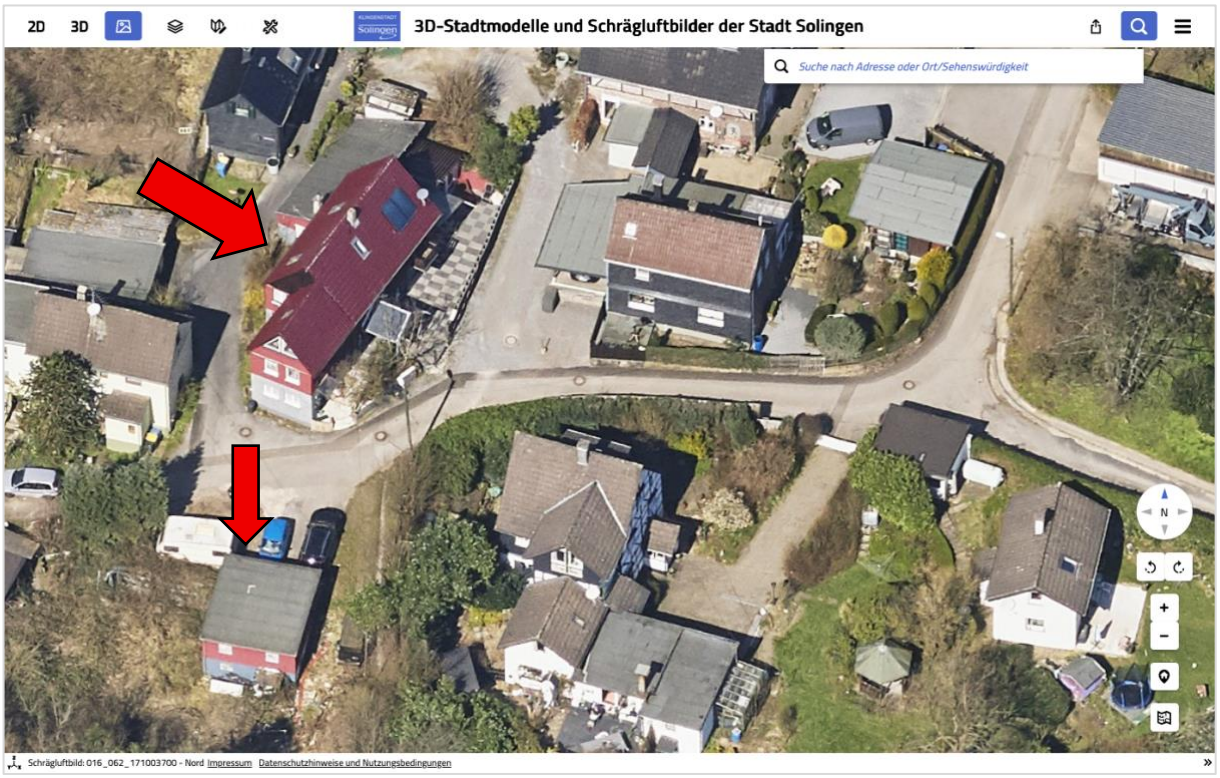
Der Verkehrswert für das Flurstück 24, Gemarkung Gräfrath, Flur 40, Größe 288 qm, Grundbuch von Gräfrath Blatt 2115, lfd. Nr. 2 BV, wird aus dem Bodenwert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 29.09.2025 geschätzt auf insgesamt

500 €
(in Worten: fünfhundert Euro)

Das Flurstück 24 muss nicht unbedingt als wirtschaftliche Einheit zum Flurstück 22 angesehen werden. Eigentümer umliegender/angrenzender Flurstücke könnten ggf. Interesse haben.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Die von 3D-Portal präsentierten Daten werden unter OpenData-Lizenzen bereitgestellt. Die Weiterverwendung durch Bürger, Wirtschaft und die Stadtgesellschaft ist dadurch möglich. Mit Ausnahme des Stadtplanwerkes können alle angezeigten Daten ohne Einschränkungen, unter Angabe der zugehörigen Copyright-Vermerks weiterverwendet werden.
Lizenz: DL-DE->Zero-2.0



CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Anlage 2
Fotodokumentation











CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

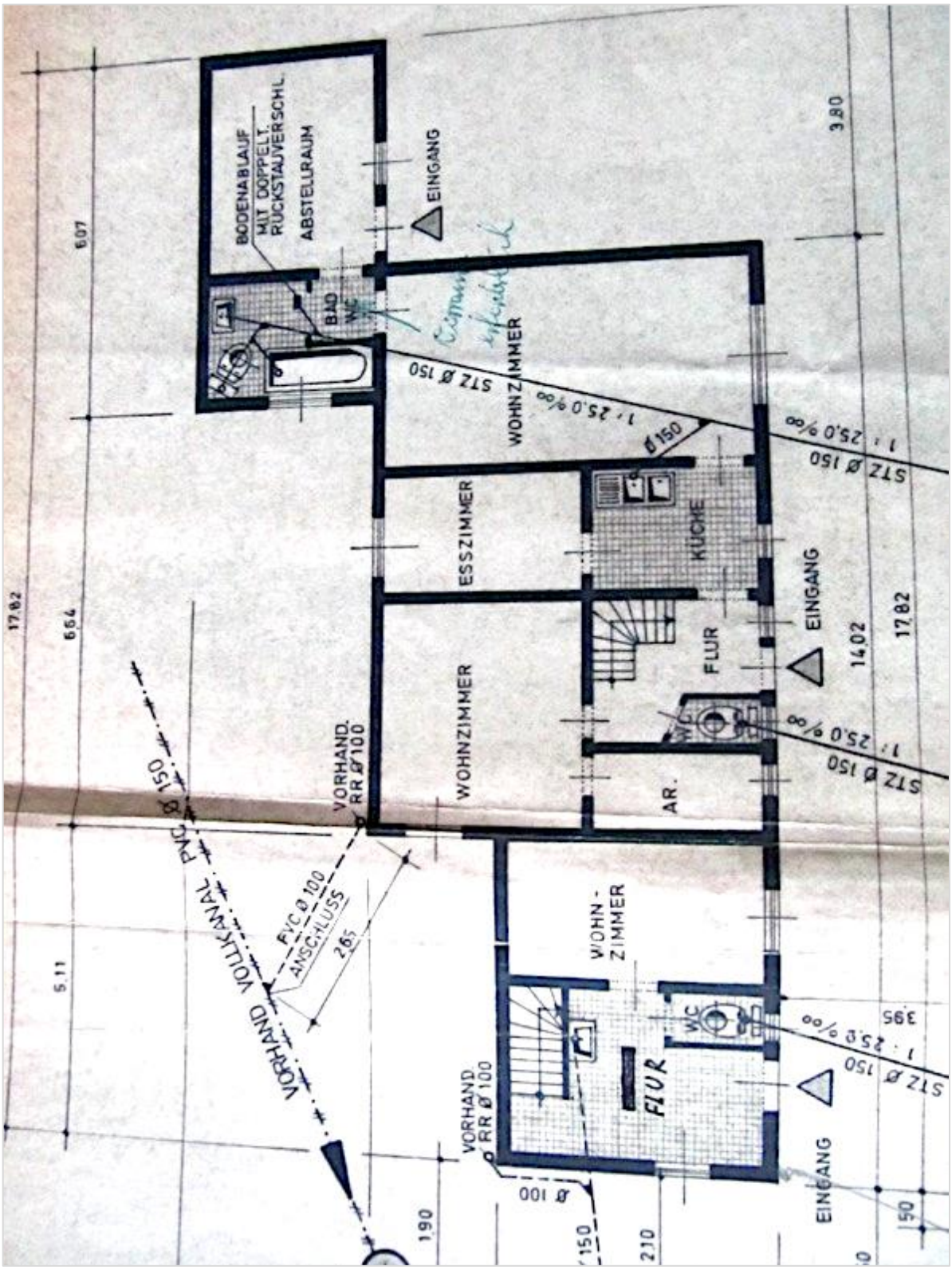






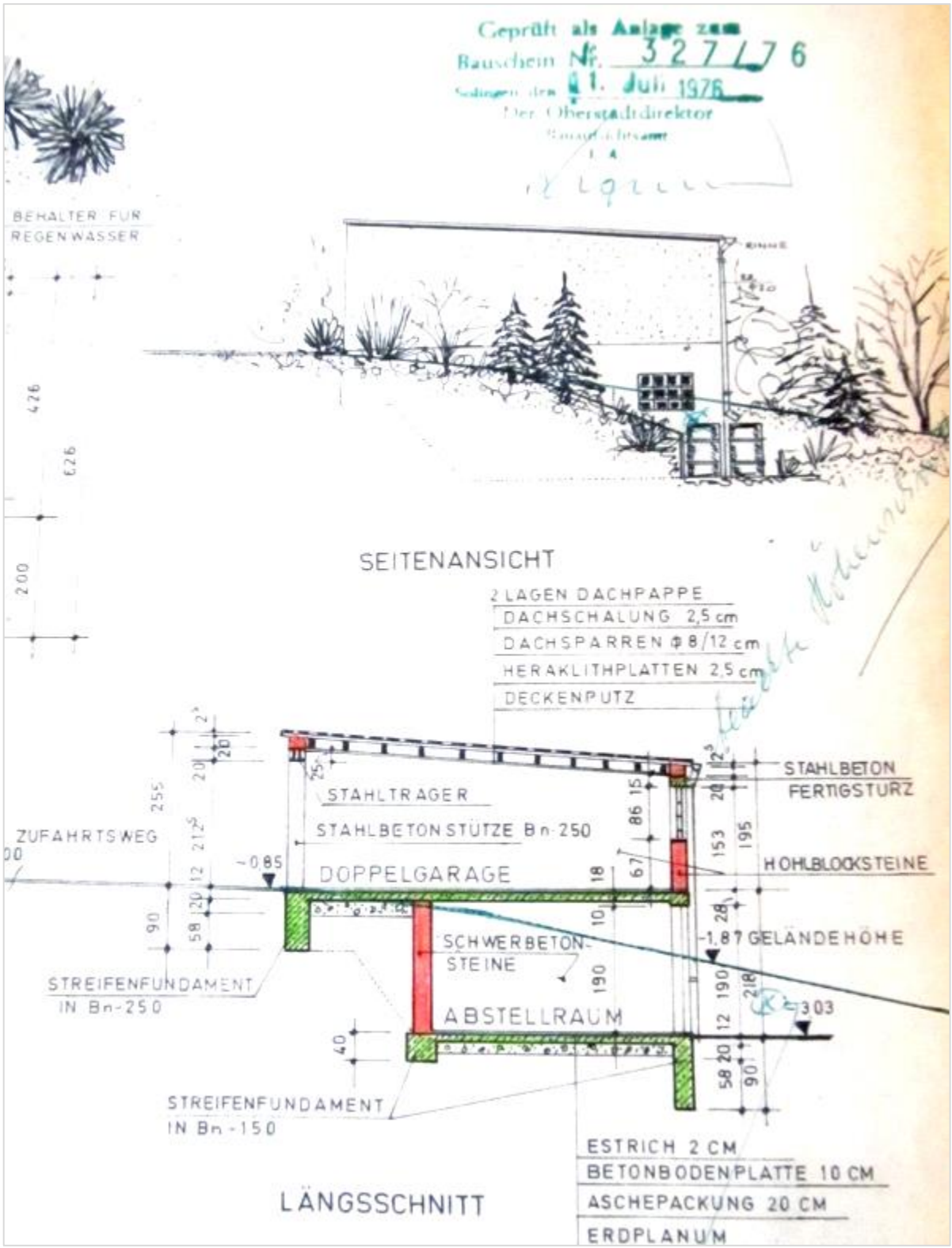
CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

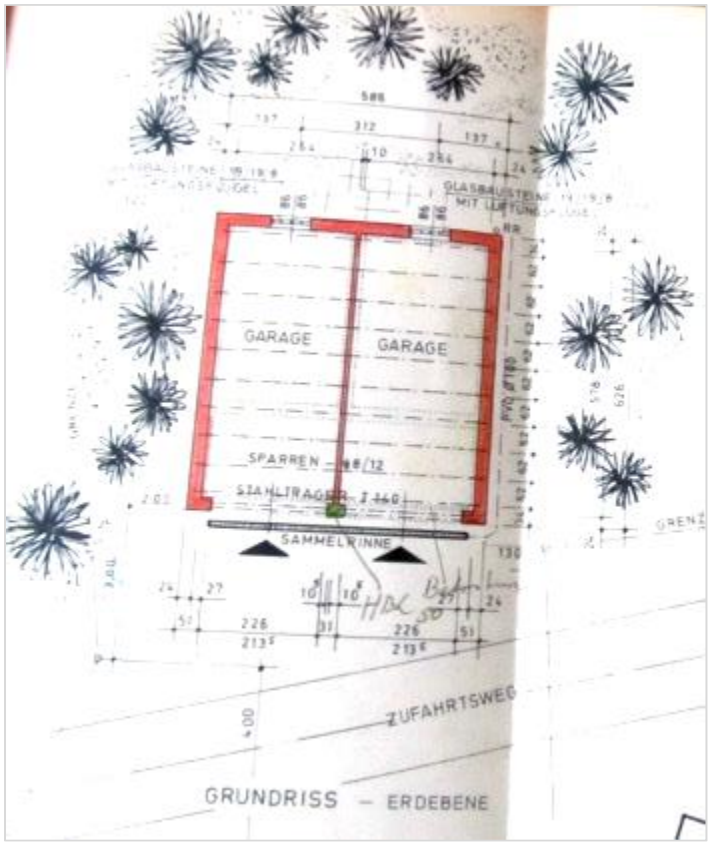
Anlage 3
Zeichnungen

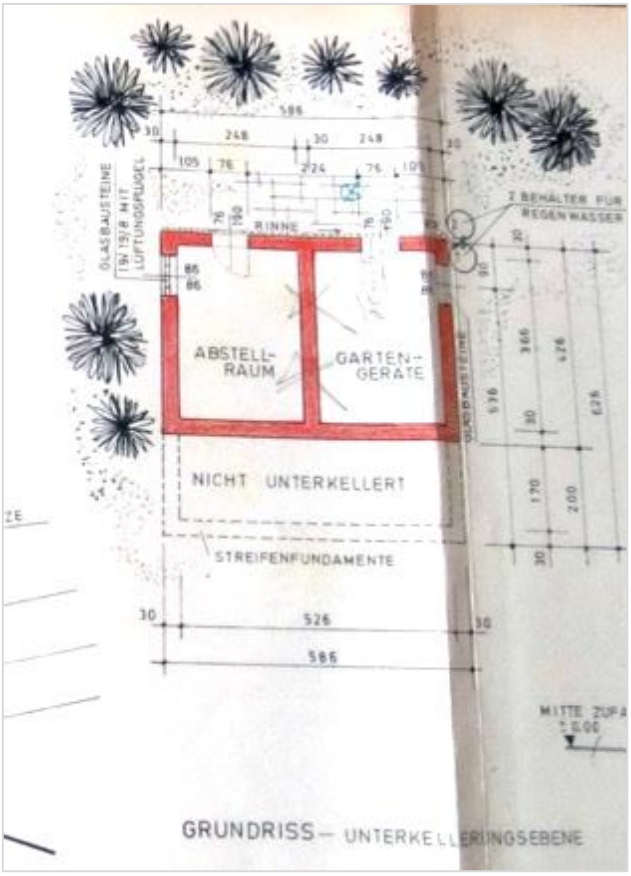


Erdgeschoss

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990


Geprüft als Anlage zum
Bauschein Nr. 327/76
Solingen den 1. Juli 1976
Der Oberstadtdirektor
BEHÄLTER FÜR
REGENWASSER
SEITENANSICHT
2 LAGEN DACHPAPPE
DACHSCHALUNG 2,5 cm
DACHSPARREN Φ 8/12 cm
HERAKLITHPLATTEN 2,5 cm
DECKENPUTZ
STAHLTRÄGER
STAHLBETONSTÜTZE Bn 250
STAHLBETON
FERTIGSTURZ
HOHLBLOCKSTEINE
ZUFAHRTSWEG
DOPPELGARAGE
-0,85
-1,87 GELÄNDEHÖHE
SCHWERBETON-
STEINE
ABSTELLRAUM
3,03
STREIFENFUNDAMENT
IN Bn-250
STREIFENFUNDAMENT
IN Bn-150
ESTRICH 2 CM
BETONBODENPLATTE 10 CM
ASCHEPACKUNG 20 CM
ERDPLANUM
LÄNGSSCHNITT





CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990