

Büroanschrift:
Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
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.

Ein- bis Zweifamilienhaus

Wohnfläche: ca. 150 m²
Grundstücksgröße: 355 m²

Ringstr. 8
42719 Solingen
Stadtbezirk Wald
Stadtteil Wald

Verkehrswert

328.000 €

Auftraggeber:	Amtsgericht Solingen - Zwangsversteigerung - Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Aktenzeichen:	6 K 3/25
Bewertungsstichtag:	07.07.2025

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Zeichnungen zum Wohnhaus vom Baujahr
► aus dem Stadtarchiv Solingen
- Anlage 4 - 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
- Anlage 5 - 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.

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 Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Ringstr. 8 42719 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Ohligs Blatt 2336, lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ohligs, Flur 16, Flurstück 57 Gebäude- und Freifläche Ringstr. 8 Größe: 355 m ²
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft am Grundbesitz Ringstr. 8, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus (Reihenendhaus).
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 26.05.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 6 K 3/25.
Bewertungstichtag = Qualitätsstichtag:	07.07.2025
Fragestellung des Amtsgericht Solingen:	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? • Nein (Eigennutzung) Ist ein Gewerbebetrieb (o.ä.) vorhanden? • nein Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? • ja

Ortsbesichtigung:	07.07.2025 Eine weitestgehende Besichtigung des Bewertungsgegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen ermöglicht.
zur Verfügung stehende Unterlagen:	• Grundbuchauszug • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Unterlagen Stadtarchiv Solingen • Auskünfte zuständiger Behörden/Stellen • Eigentümerangaben
Verwaltung:	• ohne

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 Bauschadensgutachten 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.

2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Ohligs
Grundbuchblatt:	2336
Grundbuchauszug vom:	24.01.2025
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 5
Gemarkung:	Ohligs
Flur:	16
Flurstück:	57
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Ringstr. 8
Größe:	355 m²
Grundbuch Abteilung II:	keine bewertungsrelevanten Einträge

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:	Wald
Stadtteil:	Wald
Einwohnerzahl:	Gesamtstadt: 164.626 (31.12.2024) Stadtbezirk Wald: 24.282 (31.12.2023)

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: Der Stadtbezirk Wald ist der älteste und flächenmäßig kleinste Solinger Stadtbezirk und zugleich Stadtteil. Er liegt im Nordwesten Solingens und grenzt an die Nachbarstadt Haan und die Solinger Stadtteile Gräfrath, Mitte, Merscheid und Ohligs. Das Walder Stadtzentrum ist auf einem Höhenrücken zwischen Ittertal und Lochbachtal angesiedelt. Zentraler Punkt ist der Walder Rundling, rund um die Walder Kirche. Der Stadtkern mit seinen zahlreichen Bergischen Fachwerkbauten, verwinkelten Gassen und Straßen steht weitestgehend unter Denkmalschutz. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils, es schließen Ohligs/Mehrscheid an. Es handelt sich um einen verdichteten Siedlungsbereich mit gemischter Bebauung.

Verkehrsanbindungen:	○ die Ringstraße ist eine kurze Verbindungsstrasse zwischen der Weyerstraße und der Brüderstraße ○ nächste Hauptverkehrsstraße: Weyerstraße ca. 130 m ○ Bushaltestelle ca. 160 m ○ B 224 ca. 4 km ○ Hauptbahnhof ca. 4 km ○ Autobahn A 3 ca. 9 km; A 46 ca. 7 km ○ Flugplatz Düsseldorf ca. 33 km
Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	○ Zentrumsbereich Solingen-Wald ca. 1,5 km ○ Zentrum Solingen Ohligs ca. 4 m ○ Stadtzentrum Solingen-Mitte ca. 6 km ○ Langenfeld ca. 12 km, Haan ca. 3 km, ○ Remscheid ca. 16 km, Mettmann ca. 14 km ○ Wuppertal Elberfeld 17 km ○ Düsseldorf ca. 23 km
Versorgung, Schulen, Freizeit:	○ Versorgungsstrukturen/Einkauf im fußläufigen Umfeld von ca. 1 km ○ im Nahbereich befinden sich mehrere Schulen und Kindertageseinrichtungen ○ Kinderspielplatz ca. 350 m ○ das Ittertal wird nach ca. 1 km erreicht; Freibad/Eisbahn nach ca. 2 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. Der industrielle Strukturwandel von einer traditionellen metallverarbeitenden Großstadt hin zum digitalen Dienstleistungsstandort verläuft nur langsam; seit der Jahrtausendwende gewinnen reine Dienstleistungs-unternehmen an Bedeutung.

Demographie:

www.wegweiser-kommune.de

Demografiety 6:

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

Grundstückszuschnitt,
Topografie:

- langgestreckter rechteckiger Grundriss mit Unregelmäßigkeiten
- eine kurze Front liegt der Ringstraße an (ca. 8 m; durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 42 m)
- Geländeabfall von der Ringstraße zur Gartenfront, die Bebauung wurde angepasst; der Garten verfügt über keine topografische Besonderheiten (ebenes Gelände)

Grenzverhältnisse:

Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Überbauungen sind nicht aufgefallen.

Nachbarbebauung:

- das Wohnhaus bildet das Ende einer geschlossenen Baureihe entlang der Ringstraße; es handelt sich hier um unterschiedliche Wohngebäude
- gegenüberliegend befindet sich ein Grundstück/ Objekt der Einrichtung Der Paritätische – Parasozial Solingen (Arbeiten „Rund ums Haus“)
- insgesamt handelt es sich um eine sogenannte Gemeindebebauung von Wohnen, Gewerbe und sozialen/öffentlichen Einrichtungen

Immissionen:

Das Grundstück wird in der Lärmauswertung/Lärmkartierung Solingen bezüglich der Straßenfront erfasst (24 Stunden-Pegel):
ab 55 bis 59 dB(A) und ab 60 bis 64 dB(A)
Gemäß Kartierung handelt es sich um „Lärmausläufer“ ausgehend von der Weyerstraße

Straßenart/
Straßenausbau:

Bezüglich der Ringstraße handelt es sich um eine asphaltierte kurze Nebenstraße (Einbahnstraße) mit beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung.

Erschließung: ➤ Anlage 4	Das Grundstück wird erschlossen von der Erschließungsanlage Ringstraße. Gemäß Bescheinigung Stadtdienst Solingen vom 10.09.2025, handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor. Zurzeit können über die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages keine Angaben gemacht werden. Gemäß Anliegerbescheinigung vom 10.09.2025 der Technischen Betriebe Solingen ist für das Grundstück nach Entwässerungssatzung der Stadt Solingen -EntwS- kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu erheben.
Ver- und Entsorgung: ➤ Anlage 5	○ Wasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation ○ Gasanschluss
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Bergschadens- gefährdung: ➤ Anlage 4	Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.09.2025 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:	○ aufgrund der geschlossenen Bauweise zur Straßenfront ist eine Befahrbarkeit des Grundstücks nicht möglich, somit stehen auf dem Grundstück keine Stellplätze zur Verfügung ○ entlang der Straße ist öffentliches Parken in begrenztem Umfang möglich

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: ➤ Anlage 4	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht) vom 22.09.2025 ist das Flurstück 57, Flur 16, Gemarkung Ohligs, durch Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW nicht belastet. 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 25.09.2025 der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Ringstr. 8, Gemarkung Ohligs, Flur 16, Flurstück 57 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. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Es befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück von einem Fluchtlinienplan erfasst wird.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
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.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz

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.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung von einem der Eigentümer bewohnt.
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:	Das Haus wurde zuletzt als Einfamilienhaus von einer Familie genutzt. Eine solche Nutzung kann auch weiterhin als sinnvoll erachtet werden. Auch eine Nutzung als Generationenhaus im Rahmen einer familiären Konstellation erscheint zweckmäßig. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss bilden abgeschlossene Etagen mit Küche und Bad, so dass hier auch eine getrennte Nutzung erfolgen kann. Allerdings verfügen die Wohnungseingangstüren nicht über die Qualitäten und Anforderungen an eine solche Tür. Hinsichtlich Dachgeschoss besteht zum Treppenhausflur keine Abgeschlossenheit; vom Treppenhaus erfolgt der Zutritt zu den Räumlichkeiten. Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls Sanitärausstattung, Installationen für eine Küche wurden nicht gesehen. Ausgehend vom DG wird im Weiteren der ausgebaut Dachspitzboden genutzt, welcher jedoch nicht als Wohnfläche legitimiert ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Etagen über keine separaten Messeinrichtungen für Verbräuche verfügen. Im Keller wurden lediglich mehrere Stromzähler gesehen. Die fehlenden Informationen hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen stellen ein Bewertungsrisiko dar. Insofern handelt es sich bzgl. der Einordnung um grobe Schätzungen, resultierend aus der Besichtigung. Das Objekt befindet sich in einem durchschnittlichen bis partiell mäßigen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es muss von umfassenden Renovierungsbedarf (Maler, Bodenbelag) sowie Reparaturbedarf und je nach Anspruch auch von Ersatzerneuerungsbedarf ausgegangen werden. Die Bäder wurden seinerzeit eher höherwertig ausgestattet (Bad DG vermutlich relativ neuwertig); Mängel/Defekte wurden gesehen, teils begründet in einer mangelhaften Unterhaltung/Pflege. Hinsichtlich der Heizungsanlage wird ebenfalls von wirtschaftliche Überalterung ausgegangen (geschätztes Alter ca. 25 bis 30 Jahre). Insgesamt verfügt das Gebäude über Entwicklungsmöglichkeiten und über verschiedene Nutzungsoptionen. Positiv in Bezug zur Lage wird der relativ gut abgeschottete Garten angesehen. Als Nachteil wird das Fehlen von grundstücksinternen Pkw-Stellplätzen beurteilt. Es besteht keine Möglichkeit, Stellplätze anzulegen.

In Bezug zum Bodenrichtwert handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage, welches anhand der Infrastruktur zutreffend beurteilt wird.

Insgesamt werden die Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit relativ positiv angenommen.

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 Transaktionen 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 Konsolidierungstendenzen 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

6. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Das Wohnhaus wurde 1902 in Anschlussbebauung zum benachbarten Wohnhaus hergestellt. Der Nordgiebel bildet den Abschluss der Baureihe (Reihenendhaus).

Das Gebäude wurde unterkellert. Aufgrund der Geländetopographie gestaltet sich das Kellergeschoss zur Gartenfront ebenerdig. In Höhe von Kellergeschoss und Erdgeschoss wurde zwischen Straßen- und Gartenfront ein Gebäudedurchgang hergestellt, welcher beidseitig mit einer Tür verschlossen ist. Die Breite des Durchgangs von 1,30 m gem. Zeichnung, lässt jedoch die Nutzung als Durchfahrt nicht zu. Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellraum, Waschküche und Heizungsraum.

Die ursprüngliche geplante/hergestellte Nutzung des Wohnhauses stellte sich folgendermaßen dar:

Erdgeschoss:

3 Zimmer, dazu 1 Kellerraum und ein Bodenzimmer (Dachgeschoss)

Obergeschoss:

2 Zimmer, dazu 1 Kellerraum und 2 Bodenzimmer (Dachgeschoss)

2 Zimmer, dazu 1 Kellerraum und 1 Bodenzimmer (Dachgeschoss)

Daraus ist zu entnehmen, dass es sich zur Bauzeit um ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten handelte, welche jedoch nicht als abgeschlossene Wohnungen zu bezeichnen sind. Diese Konzeption war damals nicht unüblich. Eine gemeinschaftliche Toilette (Abort) befand sich im Obergeschoss im Treppenhausflur.

Wann die Umbauten bezüglich des aktuellen Zustandes erfolgten, ist nicht bekannt. Die derzeitigen Eigentümer haben das Haus vor ca. 5 Jahren, in vorhandener Konzeption und mit dieser Ausstattung erworben. Ihrerseits erfolgten auskunftsgemäß, ausgenommen malermäßiger Renovierungen, keine relevanten Maßnahmen.

Das Haus wird als Einfamilienhaus genutzt. Erdgeschoss und Obergeschoss sind jeweils mit Badezimmer und Küche ausgestattet und verfügen über eine Eingangstür zum Treppenhaus, wobei es sich um keine Tür mit dem Standard einer Wohnungseingangstür handelt. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ebenfalls ein Badezimmer, jedoch keine Küche. Das Dachgeschoss ist zum Treppenhausflur offengehalten. Der Dachspitzboden wurde nachträglich ausgebaut. Dazu wurde in einem der DG-Räume eine Treppe eingebaut. Eine Baugenehmigung wurde im Bauaktenarchiv nicht vorgefunden, die Fläche kann deshalb nicht als Wohnfläche beurteilt werden (Abstellfläche, Hobbyraum – nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen genehmigt).

Insofern verfügt das Haus schon über die Möglichkeit um die Räumlichkeiten im EG und OG als separate Wohnungen zu nutzen und ggf. durch Umbauten auch das Dachgeschoss eigenständig zu nutzen. Ebenso kann das Haus weiter als Einfamilienhaus genutzt werden oder als Zweifamilienhaus. Für die Nutzung von 2 oder 3 Wohnungen sind Umbauten erforderlich, wahrscheinlich auch in Bezug zur Erfassung der Verbräuche.

6.1. Baubeschreibung

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

Baujahr:	- 1902
Modernisierung	- es stehen keine Angaben bzgl. zwischenzeitlicher Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung - von den derzeitigen Eigentümern wurde das Haus auskunftsgemäß 2020 übernommen, seither erfolgten keine Maßnahmen - Umbauten und Modernisierung erfolgten schätzungsweise in einer Zeitspanne von vor ca. 15 bis 30 Jahren
Bauweise:	Reihenendhaus: - Kellergeschoss - Erdgeschoss - Obergeschoss mit Erker - ausgebautes Dachgeschoss mit Erker - ausgebauter Dachspitz
Konstruktionsart:	- massive Bauweise
Außenwände:	- Mauerwerk
Innenwände:	- Mauerwerk - vermutlich bzgl. späterer Umbauten zudem Trockenbau
Geschossdecken:	- über KG Massivdecke - im Weiteren wahrscheinlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	- Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachgauben und Erker - Ziegeldeckung, Gauben mit Schieferverkleidung
Fassade:	- Putz mit Anstrich; Giebelfront ohne Anstrich - ornamentale Gestaltung bzgl. Fensterfaschen und Traufgesims zur Straße
Fenster:	- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung - Außenjalousien EG straßenseitig - Dachflächenfenster - Kellerfenster zur Gartenfront mit Vergitterung
Treppen:	- Holzgeschosstreppe mit Anstrich und Holzgeländer (Altbestand) vom EG bis zum Dachgeschoss - nachträglich eingebaute Holztreppe zum Dachspitz - einfache Holztreppe zum KG

- | | |
|-------------------------------|---|
| Heizung: | - Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung |
| Türen: | - verschiedene Innentüren (beschichtete Türblätter mit Umfassungszarge, teils als Stiltüren, teils mit Verglasung)
- Straßenfront: Hauseingangstür erneuert, Nebeneingangstür Altbestand
- Gartenfront: Kellerausgang Stahltür; Nebeneingang Kunststoff |
| Bodenbeläge: | - Sanitär, teils Küche/Flur und Treppenpodeste mit Fliesen
- Laminat, PVC, Textil
- im KG Feinsteinzeug, Fliesen |
| Wand- und Deckenbekleidungen: | - überwiegend Tapeten
- Putz mit Anstrich
- Sanitärräume überwiegend raumhoch mit Wandfliesen |
| Installationen: | - ELT-Installationen wahrscheinlich überwiegend bedarfsentsprechend erneuert (Zählerschränke, Sicherungsplätze)
- Wasser- und Abwasserinstallationen vermutlich mit Modernisierung/Umbau erneuert |
| Sanitärausstattung: | - KG: Waschküche
- EG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC
- OG: Bad mit Wanne, Waschtisch, WC
- DG: Bad mit Wanne, Waschtisch, WC sowie zusätzlichem WC |
| Lüftung: | - Fensterlüftung |
| Zubehör: | - ohne |
| Belichtung: | - normal |
| Barrierefreiheit: | - nicht barrierefrei |

6.2. Angaben zu den Flächen

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Zeichnungen vom Baujahr ermittelt.

Eine Wohnflächenberechnung, insbesondere zum Ist-Zustand hat nicht vorgelegen. Im Bauaktenarchiv der Stadt Solingen sind ausgenommen eines Entwässerungsplanes keine Unterlagen enthalten. Der Entwässerungsplan enthält Grundrisszeichnungen ohne Maßangaben, welche 1965 im Rahmen des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation erstellt wurden. Als einzige Zeichnungen stehen die vom Baujahr 1902 zur Verfügung, welche im Stadtarchiv der Stadt Solingen aufbewahrt werden. Für die Räume sind Einzelmaße angegeben, so dass auf dieser Basis die Wohnflächen ermittelt wurden. Allerdings verfügt die Gesamtflächenangabe über keinen Genauigkeitsanspruch, da zwischenzeitlich Änderungen bzgl. der Grundrisse erfolgte, beispielsweise durch die Abtrennung von Fluren und den Einbau von Bädern. Anhand der Zeichnungen kann hinsichtlich des ausgebauten Dachgeschosses (in der Zeichnung als Kniestock bezeichnet) ein sachlich begründeter Abzug bzgl. Dachschrägen nicht vorgenommen werden. Gemäß WoFIV (Wohnflächenverordnung) werden Flächen mit einer Raumhöhe von bis 1 m nicht zur Wohnfläche gerechnet. Insoweit erkennbar ist der Dremmel höher, so dass dieses nicht in Betracht kommt. Flächen von 1 m bis 2 m Raumhöhe werden zu 50 % zur Wohnfläche angerechnet. Die Gegebenheiten in den Räumen sind verschieden, außerdem sind Gauben hergestellt, so dass insgesamt die Reduzierung infolge von Dachschrägen relativ überschaubar sein dürfte. Zu Relativierung wird für die Bewertung ein pauschaler Abschlag von 10 % vorgenommen.

Im Weiteren wurde zur Besichtigung gesehen, dass der Dachspitzboden ausgebaut ist. Da keine Unterlagen im Bauaktenarchiv enthalten sind, handelt es sich um einen ungenehmigten Ausbau. Insofern kann die Fläche nur als Abstellfläche/Hobbyraum betrachtet werden. Zu dieser Nutzfläche kann in Ermangelung von Unterlagen keine Angabe bzgl. der Quadratmeter gemacht werden.

Die Wohnflächenangabe verfügt über keinen Genauigkeitsanspruch, ist für die Wertermittlung jedoch aussagefähig.

Anmerkung:

Gemäß Abschnitt 4.1.1.4 Abs. 4 der Sachwertrichtlinie werden Flächen von Spitzböden nicht auf die Brutto-Grundfläche (BGF) angerechnet. Bei der Wohnflächenermittlung bleiben die Flächen von Spitzböden (i.S.d. obigen Definition) ebenfalls unberücksichtigt, da gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 der Wohnflächenverordnung Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche gehören.

Bruttogrundfläche:	KG (9,13 m + 8,38 m) x 9,38 m EG, OG, DG (9,13 m + 8,38 m) x 9,24 m = 324,82 m ²	gesamt: rd. 325 m ²
Wohnflächen:	Erdgeschoss: 45,75 m ² Obergeschoss: 55,44 m ² Dachgeschoss: 54,23 m ² - 10 % = 48,81 m ²	gesamt: ca. 150 m ²
Nutzflächen:	Kellergeschoss: 40,03 m ² Dachspitz: ohne Angabe (Schätzung etwa 12 m ²)	

6.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen entstammen vermutlich unterschiedlichen Herstellungszeiten; Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sind vorhanden. Die an die rückwärtige Front des Hauses anschließende Fläche verfügt in Bezug zur Lage des Wohnhauses über einen positiv zu beurteilenden Freizeit- und Erholungswert.

Folgende Außenanlagen werden bezeichnet:

- plattierte und mit niedriger Mauer eingefasste Freisitzfläche im Anschluss an die rückwärtige Gebäudefront einschl. Markise
- kleine Teilfläche mit Rasengittersteinen oder betoniert
- Mülltonnenstellplatz
- mit Rasen begrünte Fläche, wenige ältere Bäume
- Einfriedung mit Stabmattenzaun und Blickschutz, Einfriedung teils durch Nachbarbebauung gegeben
- Gartengerätehäuschen

Die Funktionstüchtigkeit von Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen und Abwasserleitungen wird unterstellt.

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.

Insgesamt ist der Zustand des Wohnhauses altersentsprechend durchschnittlich, mit Unterschieden in Teilbereichen zu beschreiben. Der Eindruck wird insgesamt durch einen vernachlässigten Pflegezustand gemindert. Da keine Informationen zur Verfügung stehen, wann zuletzt und in welchen Bereichen Modernisierungen/Ersatzerneuerungen etc. erfolgten, erschwert die sachliche Einschätzung/Einordnung.

Folgende Umstände sind aufgefallen:

- auffällige Isolierungsmängel im Kellergeschoss (Fleckenbildung, Ausblühungen, Schimmel)
- Verschmutzungen bzgl. Putzfassade
- partielle Putzschäden Bereich Hauseingang außen und innen
- Putzschäden Sockelbereich Gartenfront und Giebelfront
- Gebäudedurchgang unsaniert
- Dachflächenfenster (Holz) teils schadhaft infolge Feuchtigkeit
- umfassender malermäßiger Renovierungsbedarf
- Bodenbeläge überwiegend erneuerungsbedürftig (Fugenbildung Laminat)
- partielle Schäden an Innentüren und gebrauchsbedingter Verschleiß
- partielle Mängel bzgl. Sanitärobjekte; Silikon- und Fliesenverfugungen Sanitärbereiche teils mangelhaft
- Heizungsanlage überaltert (geschätzte ca. 30 Jahre); gem. Beschilderung erfolgte die letzte Wartung 2017, ob das zutreffend ist, kann nicht beurteilt werden

Der Objektzustand wird hier im Rahmen der Restnutzungsdauer und somit der Alterswertminderung weitestgehend erfasst und relativiert. Zusätzlich wird bezüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) eine Risikoabschlag gerechtfertigt.

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 Wertermittlungstichtag 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 EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

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, Liegenschaftszinssätze) 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 Zweifamilienhäuser werden i.d.R. im Sach- und Vergleichswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt für das Sachwertverfahren Sachwertfaktoren zur Marktanpassung zur Verfügung. Entsprechende Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren für die maßgeblichen Eigenschaften werden ebenfalls durch den Gutachterausschuss ausgewiesen. Insofern werden beide Verfahren ausgeführt und dienen der Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung. Diese wird im vorliegenden Fall aufgrund der Nachvollziehbarkeit der berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) aus dem Sachwert abgeleitet.

Um die Rentabilität des Objektes aufzuzeigen, wird zudem das Ertragswertverfahren dargestellt.

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:	14607 (Gemarkung Ohligs; Ortsteil Wald)
Bodenrichtwert:	370 €/m ² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl:	0,8
GFZ-Baulandtiefe:	30 m (GFZ-Berechnungsvorschrift BauNVO 86)
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	370 €/m ² (01.01.2022)

Die Qualität der Grundstücksteile, die über die übliche Baulandtiefe von in der Regel 30 m hinausgehen, ist selbständig zu bestimmen.

Die Erschließungskosten werden in der Kaufvertragsauswertung für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen zwischen 15 und 25 € je qm Bauland angesetzt.

Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte in Solingen für Mischgebiete, II-geschossige Bauweise, GFZ 0,8:

Spanne:	min. 290 €/m ² bis max. 405 €/m ²
Lagequalität:	gut 395 €/m ² mittel 350 €/m ² einfach 310 €/m ²

Der Bodenrichtwert ordnet sich zwischen der mittleren und guten Lagequalität ein.

21

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.

Bodenrichtwert			370 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	07.07.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	II Geschosse, GFZ 0,8	III Geschosse, GFZ 0,7	–	- 14	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	erschließungs- beitragspflichtig	–	- 20	E3
Fläche	–	355 m²	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie etc.	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				336 €	
grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Fläche x BRW		355 m² x 336 €/m² =			119.280 €
Bodenwert		119.280 €			

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert. Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht eingetragen. Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Zu den genannten Aspekten werden keine Anpassungen erforderlich.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

E1

Eine Anpassung des BRW in Bezug zum Wertermittlungstichtag ist nicht relevant.

E2

Der Bodenrichtwert basiert auf einer Geschossfläche von 0,8 bei einer Baulandtiefe von in der Regel 30 m. Gemäß Orientierung an der Liegenschaftskarte ist die Tiefe des Grundstücks mit ca. 42 m zu benennen, die WGFZ basiert auf einer maximalen Baulandtiefe von 40 m. Bauliche Möglichkeiten des rückwärtigen Grundstücksbereiches sind weitestgehend auszuschließen. In Bezug zu innerstädtischen Lage und der Wohnnutzung ist die Grünfläche (Garten) jedoch als sehr positiver Aspekt für den Nutzwert anzusehen. Nach Prüfung der Optionen zur Bodenbewertung, wird die Anpassung des Bodenrichtwertes in Bezug zur Gesamtfläche und deren baulichen Nutzung (anhand der WGFZ) gegenüber einer zonalen Unterteilung des Grundstücks (Vorderland/Hinterland oder Baulandfläche/Gartenfläche) bevorzugt und für das Grundstück als marktgerecht eingeschätzt.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die Geschossfläche entsprechend der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d.h. die im Dachgeschoss oder im Souterrain befindlichen Wohn-/Nutzflächen sind grundsätzlich die Berechnung einzubeziehen.

Im vorliegenden Fall werden in die Geschossfläche die Flächen des Erd-, Ober- und Dachgeschosses involviert sowie 1/3 der Fläche des Kellergeschosses (zur Rückfront ebenerdig). In Summe beträgt die Geschossfläche 270 m²; daraus ermittelt sich eine WGFZ von 0,68 rd. 0,7 (270 m² : 355 m²).

Die Anpassung erfolgt mittels der durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8	0,924
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,7	0,888
Umrechnung: 0,888/0,924 x 370 €/m ²	= 355,58 €
	rd. 356 €/m ²
Differenz zum Bodenrichtwert:	= 14 €/m ²

E3

Der BRW wird unter der Prämisse erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, handelt es sich bei der Ringstraße um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Es werden daher künftig noch Erschließungsbeiträge erhoben, wobei hinsichtlich der voraussichtlichen Höhe und zum Zeitpunkt keine Angaben gemacht werden können. Die Orientierung erfolgt deshalb mit 20 €/m² an der Auswertung des Gutachterausschusses (Spanne 15 bis 25 €/m²).

E4

Die Grundstücksgröße ist innerhalb der Bodenrichtwertzone kein wertbestimmendes Merkmal. Die Anpassung des BRW erfolgt in Bezug zur WGFZ und ggf. zur Baulandtiefe.

E4

Für Unregelmäßigkeiten des Grundstückszuschnitts und bezüglich der topografischen Verhältnisse können Anpassungen gerechtfertigt sein. Im vorliegenden Fall wird keine Anpassung erforderlich erachtet. Die Bebauung wurde an die topografischen Verhältnisse angepasst, hierin wird in Bezug zum Bestand kein Nachteil gesehen.

E6

Bezüglich der Lage werden in Bezug zum BRW keine Anpassungen erforderlich erachtet, sie ist im Wesentlichen im zonalen BRW berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss Solingen sieht zur Bodenrichtwertanpassung ggf. eine Anpassung hinsichtlich der Himmelsausrichtung des Gartens vor (Süd Zuschlag x 1,05, Nord Abschlag x 0,95, West und Ost ohne). Das Grundstück ist nach Westen ausgerichtet. Die Besonnung wird ggf. von der benachbarten Bebauung abgeschattet.

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 Wertermittlungstichtag, 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.

Die Sachwertrichtlinie unterscheidet bzgl. Dachgeschossen zwischen drei Gebäudearten:

- Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach
- Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
- Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss

Eine spezielle Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss und darüber liegendem ausgebauten Spitzboden existiert nicht. Diese Besonderheit soll durch einen Zuschlag am Kostenkennwert werterhöhend berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wird dieser Zuschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt (Punkt 7.3.7.), um zur Wahrung der Modellkonformität diese Besonderheit im Vergleichs- und Ertragswertverfahren gleichermaßen zu berücksichtigen.

25

Gebäudetyp 2.11 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser
(KG, EG, OG, DG voll ausgebaut)

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag 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.

II. Quartal 2025 bundesweiter Durchschnitt

(Quelle: Ligh-Soft Service Baupreisindex; Quelle: Index 2021 Statistisches Bundesamt)

Wohngebäude: 1,887 (188,7/100)

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.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

In Bezug zum Eindruck und Zustand des Objektes wird die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren eingeschätzt und gerechtfertigt.

Art der baulichen Anlage:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Alter des Gebäudes zum BwSt.:	123 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Alterswertminderung:	69 %

(ImmoWertV, Anlage Alterswertminderungsfaktoren)

7.3.4. 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..

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.5. 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.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden die Sachwertfaktoren aus 82 Kauffällen des Jahres 2024 abgeleitet. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass aufgrund der Streubreite der vorläufigen Sachwerte die Sachwertfaktoren sachverständig anzuwenden sind, da dieser Teilmarkt inhomogen ist und eine große Spanne verzeichnet.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.6. 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

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Für Baumängel/-schäden sowie Risiken und Unwägbarkeiten (wie im Gutachten beschrieben) wird ein Abschlag in Höhe von 3 % gerechtfertigt.

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 332.000 € x 3 % = 9.960 €
rd. 10.000 €

Zudem erfolgt die wertmäßige Einschätzung/Berücksichtigung des ausgebauten Dachspitzbodens.

Im vorliegenden Fall wird der Zuschlag für den Dachspitzboden nach der Methode der Substitution ermittelt und in allen 3 Bewertungsverfahren im Rahmen der bog gem. § 8 ImmoWertV gleichermaßen berücksichtigt.

Quelle: sprengnetter

Zuschlag für ausgebauten Dachspitzboden rd. 6.000 €

7.3.7. Sachwertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 2.11 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	=	325 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	773 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	251.225 €
Baupreisindex	x	1,887
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	=	474.061,58 €
Zuschlag für besondere Bauteile	≈	474.000 €
Herstellungswert gesamt	+	9.000 €
	=	483.000 €
Restnutzungsdauer	ca.	25 Jahre
Alterswertminderung linear	-	69 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	=	149.730 €
	≈	149.700 €
Wertanteil Außenanlagen	+	7.500 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	157.200 €
Bodenwert	+	119.280 €
vorläufiger Sachwert	=	276.480 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,2
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	331.776 €
	≈	332.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	10.000 €
	+	6.000 €
Sachwert	=	328.000 €
entspricht bei ca. 150 m ² Wohnfläche		2.187 €/m ²

7.4. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück (oder anderweitigem Bewertungsgegenstand, wie z.B. Wohneigentum) hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner den Wert beeinflussender Merkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bewertung im Vergleichswertverfahren beruht auf statistischen Berechnungen. Die Grundlage dazu bilden vergleichbare Grundstücke, Gebäude, Wohnungen usw., deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurden. Der Vergleichswert kann direkt zum Verkehrswert führen. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.1. Daten des Gutachterausschuss Solingen

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet (Durchschnittspreise). Das Haus Ringstr. 8 wurde 1902 hergestellt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Stand GMB 2024

Baujahre	bis 1949
Ø-Kaufpreis	260.000 €
Preisspanne	140.000 bis 430.000 €
Median	260.000 €
Anzahl der Kauffälle	23
Ø-Grundstücksfläche	440 m ²
Ø-Wohnfläche	140 m ²

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Solingen im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Aufgrund einer reduzierten Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und erstmalig wieder ein Preisrückgang (von 2022 zu 2023) lassen sich am Preisindex gemäß GMB Solingen 2024 für Reihenhäuser und DHH ablesen:

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	121,3
Stichtag 01.01.2020	159,7
Stichtag 01.01.2022	215,5
Stichtag 01.01.2023	201,4
Stichtag 01.01.2024	191,4
Stichtag 01.01.2025 (vorläufig)	197,7

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. Vergleichswertermittlung

Die Kaufpreise hängen von einer Vielzahl an Faktoren/Merkmalen ab. Auch subjektive Einflussfaktoren sind nicht komplett auszuschließen. Im Rahmen der zonalen Immobilienrichtwerte wurden die wichtigsten Merkmale erfasst. Anhand von Umrechnungskoeffizienten ist der zonale Immobilienrichtwert zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Die Immobilienrichtwerte können mit Eingabe der Adresse unter www.boris.nrw.de aufgerufen werden. Es handelt sich um einen zonalen Wert in einem bestimmten Gebiet.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Die zonalen Immobilienrichtwerte wurden in den letzten Jahren mit einem Anstieg bis 2022 verzeichnet, danach reduziert sich der Wert deutlich, welches anhand der historischen Zeitreihen der beschlossenen Richtwerte abzulesen ist.

Historische Werte/Zeitreihe der beschlossenen Richtwerte bzgl. IRW 1430751:

2015	1.880 €/m ²
2020	2.260 €/m ²
2021	2.600 €/m ²
2022	2.960 €/m ²
2023	2.930 €/m ²
2024	2.700 €/m ²
2025	2.770 €/m ²

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Vergleichswertermittlung Basis Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus

Gemeinde: Solingen
Stichtag des IRW: 01.01.2025
Objektgruppe: Weiterverkauf
Teilmarkt: Reihen- und Doppelhäuser

Bewertungs- objekt	Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Anpassung
		2.770 €/m²	
	IRW-Nummer	1430751	
Ringstr. 8	Name	Dieselstraße	
mittel-gut	Wohnlage	mittel	1,03
Zweifamilienhaus	Gebäudeart	Einfamilienhaus	0,95
Reihenendhaus	ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	1,00
mittel	Modernisierungsgrad	mittel	1,00
1902	Baujahr	1965	0,90
150 m ²	Wohnfläche	120 m ²	0,87
355 m ²	Grundstücksgröße	340 m ²	0,99
mittel-gehoben	Ausstattungs-klasse	mittel	1,05
vorhanden	Keller	vorhanden	1,00
Eigennutzung	Mietsituation	unvermietet	
Anpassung zum Objekt		2.770 € x 0,796 rd. 2.205 €	
x 150 m ² WFL	= rd.	330.750 € 331.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG)	- +	10.000 € 6.000 €	
Vergleichswert		327.000 €	
entspricht bei 150 m ² WFL		2.180 €/m ²	

Die Anpassungen sind ggf. sachverständig zu korrigieren. Ein ausgebauter Dachspitzboden ist im IRW nicht involviert, dieser ist auch nicht in der Wohnfläche enthalten. Der Nutzwert für diesen Bereich wird als Zuschlag im Rahmen der besonderes objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt (siehe Punkt 7.3.7.).

Der Vergleichswert wird mit gerundeten 327.000 € angegeben.

7.5. 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.

7.5.1. 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

Anhand der vorliegenden Unterlagen wird die Wohnfläche mit gerundeten 150 m² für den Bewertungszweck angenommen. Hinsichtlich der Flächen im ausgebauten Dachspitzboden handelt es sich um keine Wohnflächen gemäß WoFIVO und der BauNVO. Für den Dachspitzboden wurde gem. Recherche keine Genehmigung beantragt/erteilt. Zur Berücksichtigung des Nutzwertes erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der boG (siehe Punkt 7.3.7.).

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Wohnhaus wird zurzeit durch einen der Eigentümer bewohnt bzw. befindet sich teilweise leerstehend. Zuvor wurde es von einer mehrköpfigen Familie bewohnt. Ein Mietertrag wird deshalb nicht erzielt.

3. Mietspiegel Stadt Solingen (Stand 2025)

Wohnlage:	mittel bis gut Gemäß Lageeinstufung der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine mittlere bis gute Lagequalität.	
Baujahr:	bis 1948 mittlere Lage	gute Lage
Wohnungsgröße:	50 bis 80 m ²	
Spanne:	4,39 bis 5,04 €/m ²	4,45 bis 5,14 €/m ²
Wohnungsgröße:	über 80 m ²	
Spanne:	4,27 bis 4,86 €/m ²	4,39 bis 4,97 €/m ²
relevante Zuschläge:	+ 0,20 €/m ² Warmwasserversorgung in Küche + 0,36/0,50 €/m ² für Isoglas 2-fach/3-fach + 0,50 €/m ² für Wärmedämmung (DG)	

Baujahr:	1994 bis 2001	
	mittlere Lage	gute Lage
Wohnungsgröße:	50 bis 80 m ²	
Spanne:	8,21 bis 9,27 €/m ²	8,32 bis 9,32 €/m ²
Wohnungsgröße:	über 80 m ²	
Spanne:	7,91 bis 8,80 €/m ²	7,96 bis 8,96 €/m ²

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

4. Aktueller Angebotsmarkt

Suchkriterien:

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

5. Einschätzung des Rohertrags

eingeschätzte Miete pro Quadratmeter		8,50 €/m ²
<u>Wohnfläche gesamt</u>	x	<u>150 m²</u>
monatlicher Ertrag	=	1.275 €
x 12 Monate =	Jahresrohertrag	= 15.300 €

Im Ertragswertverfahren wird der Dachspitzboden verfahrenskonform zum Sach- und Vergleichswert im Rahmen der boG berücksichtigt.

Bei einer Realvermietung können je nachdem, ob das Objekt in seiner Gesamtheit oder in Einzeleinheiten vermietet wird, Abweichungen/Korrekturen gerechtfertigt sein. Zum Bewertungszweck wird eine Durchschnittsmiete für das Gesamtobjekt gebildet.

7.5.2. 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 €/m ² /Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.5.3. 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.

Im GMB des GAA Solingen werden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Regel verzichten die Gutachterausschüsse auf die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für EFH, diese Objekte werden vordergründig über den Sachwert oder Vergleichswert zum Verkehrswert eingeschätzt. Eine Anlehnung kann in umliegenden Regionen erfolgen, wenn dort Liegenschaftszinssätze für den Objekttyp ausgewiesen werden.

► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt im Bewertungsfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen. In Bezug zum Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Nutzungsoption, Restnutzungsdauer und eingeschätztem Rohertrag das wirtschaftliche Risiko durchschnittlich eingeschätzt. Der Liegenschaftszinssatz wird unter Bezugnahme zu diesen Merkmalen in Höhe von 2 % begründet.

7.5.4. Restnutzungsdauer

- siehe dazu die Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 7.3.3.

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Gebäudealter:	123 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer:	25 Jahre

7.5.5. Barwertfaktor

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

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

Liegenschaftszins (q):	2 %
Restnutzungsdauer (n):	25 Jahre
Barwertfaktor:	19,52

7.5.6. Ertragswertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	rd.	15.300 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.765 €
Jahresreinertrag	=	12.535 €
Bodenwertverzinsung (Bodenwert 119.280 € x 2 % Liegenschaftszinssatz)	-	2.386 €
Gebäudeertrag	=	10.149 €
Liegenschaftszinssatz		2 %
Restnutzungsdauer		25 Jahre
Barwertfaktor	x	19,52
Gebäudeertragswert	= ≈	198.108,48 € 198.100 €
Bodenwert	+	119.280 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	317.380 € 317.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG, siehe Punkt 7.3.7.)	- +	10.000 € 6.000 €
Ertragswert entspricht bei ca. 150 m² Wohnfläche Rohertragsfaktor (Ertragswert : Rohertrag)	=	313.000 € 2.087 €/m² 20,46

7.6. Verkehrswerteinschätzung

(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Wohnhaus Ringstraße 8 in Solingen.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1. des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Sachwertwert abgeleitet. Als stützendes Verfahren dient das Vergleichswertverfahren basierend auf der Auswertung des Immobilienrichtwertes für diesen Objekttyp. Anhand der Vergleichswertverfahrens konnte der Sachwert umfänglich plausibilisiert werden. Der Ertragswert wurde zum Aufzeigen der Rentabilität ausgeführt; der Wertunterschied zum Sachwert ist vergleichsweise gering, so dass auch das Ertragsergebnis den Plausibilisierungszweck erfüllt. Es ist hinzuzufügen, dass bei einem entsprechenden Zustand der Ausstattung ggf. auch eine höherer Ertrag gerechtfertigt werden kann und sich dann der Ertrag auch in Bezug zum Sach- und Vergleichswert angleicht.

Sachwert:	328.000 €
Vergleichswert:	327.000 €
Ertragswert:	313.000 €

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).

Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Preissegment werden in der Regel gut nachgefragt, auch wenn der Markt immer noch deutlichen Schwankungen unterliegt. Positiv bewertet werden die Nutzungsoptionen, welche das Haus bietet.

Der Verkehrswert für das Grundstück Ringstr. 8 in Solingen, Gemarkung Ohligs, Flur 16, Flurstück 57, Größe 355 qm, Grundbuch von Ohligs Blatt 2336 wird aus dem Sachwert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 07.07.2025 geschätzt auf insgesamt

328.000 €

(in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend Euro)

Anlage 2
Fotodokumentation





Anlage 3
Zeichnungen

