



# Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA IB-268)  
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS'  
ASSOCIATIONS (TEGOVA), DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA) FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKEN – MIETEN UND PACHTEN / IMMOBILIENWIRT (DIPL.-VWA)

## G U T A C H T E N

Gutachten - Nr.: VW1784b-25 | Aktenzeichen 006 K 5/25

### über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des Wohn- und Geschäftshauses, Flurstück Nr. 134, Flur 8,  
Gemarkung Solingen, Gebäude- und Freifläche,  
Kurfürstenstraße 1 in 42655 Solingen



Verkehrswert: 288.000,-- €

Wertermittlungsstichtag: 18. Juni 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Allgemein</b>	<b>3</b>
1. Angaben	3
2. Hinweise	4
<b>Teil B Bodenbeschreibung</b>	<b>7</b>
3. Lage und Umgebung	7
4. Verkehrsanbindung / Entfernung	11
5. Erschließung	12
6. Grundstück	12
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8. Grundbuchbestand	14
<b>Teil C Baubeschreibung</b>	<b>15</b>
9. Gebäude	15
10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung	16
11. Nutzung	16
<b>Teil D Wertermittlung</b>	<b>17</b>
12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
13. Bodenwert	19
<b>Teil E Ermittlung des Ertragswertes</b>	<b>22</b>
14. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung	22
<b>Teil F Verkehrswert und Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
15. Berücksichtigung allgemeiner und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
16. Ergebnis	29
<b>Teil G Anhang</b>	<b>30</b>
17. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen	30
18. Übersichtskarte	30
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)	30
20. Fotodokumentation, Foto 1 bis 4	31
21. Literaturverzeichnis	33

Das Gutachten umfasst **in der Papierversion** einschließlich Anhang 38 Seiten inkl. 2 Seiten Fotodokumentation und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

## **Teil A Allgemein**

### **1. Angaben**

#### **1.1. Auftraggeber**

Amtsgericht Solingen  
Aktenzeichen 006 K 5/25  
Goerdelerstraße 10  
42651 Solingen

#### **1.2. Wertermittlungsgrund / Auftrag**

Das Bewertungsobjekt soll im Wege der Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubiger verwertet werden. Insofern ist der Verkehrswert gem. § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln.

#### **1.3. Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen für den 18.06.2025, 10:00 Uhr vereinbart und durchgeführt. Zur Ortsbesichtigung ist ausschließlich der Sachverständige erschienen. Eine Innenbesichtigung des Objektes war somit nicht möglich, es wird nachfolgend von einem überwiegend einfachen Zustand ausgegangen.

#### **1.4. Unterlagen**

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
- Grundbuchauszug vom 05.11.2021
- Grundrisse (KG, EG, 1. bis 3.OG, DG), Schnitt und Ansicht, erstellt in den Jahren 1904/05
- Stadtplan und Geodaten von Solingen
- Mietpreisspiegel für Solingen 2025
- Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) in der Klingenstadt Solingen mit dem Stichtag 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Klingenstadt Solingen
- Aktuelle Marktdaten der On-Geo GmbH

### 1.5. Recherchen

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) in der Klingenstadt Solingen
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Klingenstadt Solingen (u.a. Stadtdienst Bauaufsicht, Stadtdienst Natur und Umwelt)
- Bauamt Solingen
- GEOportal.NRW
- GEOportal Solingen
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

## 2. Hinweise

### 2.1. Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht keine Gewähr.

### 2.2. Berechnungen

Zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden nicht auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten. Die Angaben zu den Flächen werden aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Anmerkung: Die beschafften Unterlagen stammen aus 1904/05, ob und inwieweit die Grundrisse noch aktuell sind konnte nicht überprüft werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattfand. Die Flächen sind daher ausschließlich für die Wertermittlung verwendbar.

### 2.3. Beschreibung

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

#### 2.4. Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden altablagentfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

#### 2.5. Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

#### 2.6. Allgemeines

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben

über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und –schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

## **Teil B Bodenbeschreibung**

### **3. Lage und Umgebung**

Staat: Deutschland

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Düsseldorf

Einwohner Solingen: ca. 165.626 (Stand Ende Dezember 2024)

#### **3.1. Makrolage**

Der Regierungsbezirk Düsseldorf ist einer von fünf Regierungsbezirken in Nordrhein-Westfalen. Seine Behörde heißt Bezirksregierung Düsseldorf und ist als Regierungspräsidium eine staatliche Mittelbehörde im grundsätzlich dreistufigen Aufbau der staatlichen Verwaltung des Landes. Sie ist die allgemeine Vertretung der Landesregierung im Regierungsbezirk, sie bündelt die Tätigkeiten der Fachressorts, sie übt Aufsicht aus und koordiniert das staatliche Handeln. Ihren Hauptsitz hat sie im historischen Regierungsgebäude an der Cecilienallee 2 im Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort.

Der Regierungsbezirk Düsseldorf liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Er ist bevölkerungsreich und sehr dicht besiedelt. Die Struktur des Bezirks ist überwiegend städtisch geprägt. Allein zehn kreisfreie Städte, davon vier im westlichen (rheinischen) Ruhrgebiet gehören zu seinem Gebiet. Dennoch werden etwa 52 Prozent der Fläche landwirtschaftlich genutzt und ein Siebtel der Fläche ist bewaldet. Die höchste Erhebung im Regierungsbezirk ist der Brodtberg mit 378,86 m ü. NN in Remscheid.

Die nördlichste Gemeinde ist Emmerich am Rhein, die westlichste Kranenburg, beide im Kreis Kleve und die südlichste Rommerskirchen im Rhein-Kreis Neuss. Die Stadtgebiete von Wuppertal und Remscheid ragen am weitesten in Richtung Osten hinaus.

Der Regierungsbezirk Düsseldorf grenzt im Norden an den Regierungsbezirk Münster, im Osten an den Regierungsbezirk Arnsberg und im Süden an den Regierungsbezirk Köln sowie im Westen an die Niederlande.

Seit dem 1. Januar 1975 gliedert sich der Regierungsbezirk Düsseldorf in fünf Kreise (Kleve, Mettmann, Rhein-Kreis Neuss, Viersen, Wesel) mit insgesamt 56 kreisangehörigen Gemeinden und zehn kreisfreie Städte (Düsseldorf, Duisburg, Essen, Krefeld, Mönchengladbach, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Remscheid, Solingen, Wuppertal).

### 3.2. Mikrolage

Das Solingen ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Solingen gehört zum Bergischen Land und zum Bergischen Städtedreieck, die Stadt ist zudem Bestandteil der Metropolregion Rheinland und des Landschaftsverbands Rheinland.

Die Stadt Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie, insbesondere bei der Herstellung von Klingen sind Unternehmen aus Solingen weltweit führend. Etwa 90 Prozent der deutschen Schneidwaren- und Besteckhersteller sind in Solingen ansässig. Solinger Schneidwaren sind mit der Herkunftsangabe Solingen durch die Solingenverordnung seit 1938 gesetzlich geschützt. Damit ist Solingen die erste Stadt weltweit, die auf diese Weise Schneidwarenprodukte schützt. Seit dem 19. März 2012 führt Solingen den amtlichen Namenszusatz Klingenstein.

Die bekanntesten Wahrzeichen der Stadt sind Schloss Burg an der Wupper und die mit 107 Metern höchste Eisenbahnbrücke Deutschlands, die Müngstener Brücke. Darüber hinaus hat Solingen ein elektrisches Oberleitungsbussystem, welches zu den größten Europas zählt.

Solingen liegt ca. 24 Kilometer östlich von Düsseldorf und ca. 35 Kilometer nördlich von Köln.

Wuppertal und Remscheid (beides kreisfreie Städte), Wermelskirchen und Leichlingen (beide Rheinisch-Bergischer Kreis), Langenfeld, Hilden und Haan (alle Kreis Mettmann) grenzen unmittelbar an die Stadt Solingen.

Das heutige Stadtgebiet Solingens besteht aus den fünf Stadtbezirken Gräfrath, Wald, Solingen-Mitte, Burg/Höhscheid, Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid mit eigener Bezirksvertretung.

Seit dem Mittelalter ist Solingen, erkennbar am Beinamen Klingenstadt, das Herz der europäischen Schneidwarenindustrie. Rund 90 Prozent der gesamtdeutschen Schneidwaren- und Besteckbranche ist in Solingen ansässig. In Solingen macht sie heute mit 21 Prozent Anteil am Gesamtumsatz des produzierenden Gewerbes einen wichtigen Wirtschaftszweig aus. Auch der Industrieverband Schneid- und Haushaltswaren e. V. ist in Solingen beheimatet.

Im Laufe der Jahrzehnte sind jedoch weitere Wirtschaftszweige hinzugekommen, vor allem die Automobilzulieferung und die Galvanotechnik.

In Ohligs befindet sich der größte und wichtigste Bahnhof Solingens: der Solinger Hauptbahnhof. Der größte Busbahnhof in Solingen ist der Ohligser Busbahnhof, er liegt direkt am Hauptbahnhof. Viele Solinger Buslinien und zwei O-Buslinien (Ringlinien 681 und 682) verbinden Ohligs mit fast allen Solinger Stadtteilen.

Die Stadtautobahn Viehbachtalstraße verläuft von Solingen-Mitte (Auffahrt Frankfurter Damm) bis nach Solingen-Ohligs (Ausfahrt Bonner Straße). Die Viehbachtalstraße besitzt keinen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz und wurde auf Solinger Stadtgebiet als vierspurige Stadtautobahn L 141n realisiert. Seit den 1970er-Jahren streiten Solinger Kommunalpolitiker intensiv darüber, ob es sinnvoll ist, die Lücke zwischen der Ausfahrt Bonner Straße in Ohligs und der Autobahn A 3 auf Hildener Stadtgebiet zu schließen, um auf diese Weise einen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz zu ermöglichen. Diese (theoretische) Verlängerung der Stadtautobahn Viehbachtalstraße und eine damit verbundene direkte Anschlussstelle auf Solinger Stadtgebiet, ist jedoch in der Solinger Kommunalpolitik seit Jahrzehnten nicht mehrheitsfähig.

Solingen und Reutlingen sind die einzigen Großstädte in Deutschland, die nicht direkt an das Autobahnnetz angeschlossen sind. Die Autobahnanschlussstelle Solingen an der Autobahn A 3 befindet sich wenige Kilometer südlich von Ohligs auf dem Gebiet der Stadt Langenfeld an der Stadtteilgrenze zu Solingen-Aufderhöhe. Seit dem Jahre 1936 ist Solingen mit dieser Anschlussstelle an das Fernstraßennetz angebunden. Weitere Autobahnanschlüsse – Haan-West und Haan-Ost an der Autobahn A 46 sowie Wermelskirchen an der Autobahn A 1 – liegen ebenfalls nur wenig außerhalb des Stadtgebiets. Die autobahnähnliche L 74 verbindet Solingen mit dem Sonnborner Kreuz (A 46 und A 535). Das Hildener Kreuz liegt mit der Anschlussstelle Hilden ca. acht Kilometer nordwestlich entfernt.

In Solingen sind von Sekundärschule bis Gesamtschule alle Schulformen vertreten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Solingen-Mitte an der Ecke Kurfürstenstraße/Konrad-Adenauer-Straße, Gemarkung Solingen.

Solingen-Mitte ist einer der fünf Stadtbezirke sowie ein Stadtteil der bergischen Großstadt Solingen. Er ist mit rund 44.000 Einwohnern nach Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid der einwohnerstärkste Solinger Bezirk. Er umfasst die Solinger Innenstadt, die Nordstadt sowie nördlich der Krahenhöhe auch Teile der Südstadt, östlich und westlich der Innenstadt aber auch einige Außenbezirke, darunter Kohlfurth, Müngsten oder Gönrather.

Die Solinger Innenstadt bildet einen wichtigen Einzelhandelsstandort, auch viele der für Solingen bedeutsamen öffentlichen Einrichtungen befinden sich in Solingen-Mitte, wie etwa das Rathaus, das Amts- und das Arbeitsgericht oder das Theater und Konzerthaus. Ansonsten dominieren in dem Stadtbezirk die Wohngebiete. Auch einige Grün- und Parkanlagen von Bärenloch bis Volksgarten befinden sich in Solingen-Mitte.

Solingen-Mitte bildet für den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Solingen einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit mehreren zentral gelegenen Haltestellen und Umstiegspunkten. Der wichtigste Busbahnhof der Stadt befindet sich in der Solinger Innenstadt am Graf-Wilhelm-Platz. Alle sieben Linien des Oberleitungsbusses Solingen sowie fast alle Stadtbuslinien der Stadtwerke Solingen verkehren am Graf-Wilhelm-Platz. Darüber hinaus bestehen Anschlüsse an Busverbindungen der WSW mobil nach Wuppertal sowie der Kraftverkehr Gebr. Wiedenhoff nach Köln und Burscheid. Auch am Mühlenplatz, am Entenpfuhl sowie am Rathaus befinden sich viel frequentierte Bushaltestellen in Solingen-Mitte, die von einigen Buslinien bedient werden.

Darüber hinaus gibt es mit dem Bahnhof Solingen-Mitte einen Anschluss an das Streckennetz der S-Bahn Rhein-Ruhr. Die dort verkehrende S-Bahn-Linie 7, der Müngstener, verbindet Solingen-Mitte mit dem Solinger Hauptbahnhof im Stadtteil Ohligs sowie über die Müngstener Brücke mit Remscheid und Wuppertal. Der Bahnhof befindet sich etwa einen Kilometer südlich der Innenstadt, es bestehen von dort Busverbindungen unter anderem zum Graf-Wilhelm-Platz.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich vom Bewertungsobjekt in ca. 120 Meter Fußweg, die Entfernung zur S-Bahnstation ca. zwei Kilometer. Einkaufsmöglichkeiten sind im näheren Umfeld in ausreichendem Maß vorhanden.

Die Wohnlage wird laut Grundstücksmarktbericht als einfache Wohnlage eingestuft. Die Gewerbelage wird als „City 1b-Lage“ charakterisiert.

#### **4. Verkehrsanbindung / Entfernungen**

- Hauptbahnhof Solingen ca. 7 Kilometer (Straßenverbindung)
- S-Bahnstation Solingen Mitte ca. zwei Kilometer (Straßenverbindung)
- Bahnhof Solingen Rathaus ca. 220 Meter (Fußweg)

- Bushaltestelle ca. 120 Meter (Fußweg)
- Autobahnanschluss der A46 (Anschlussstelle Haan) ca. 6,5 Kilometer (Straßenverbindung)
- Bundesstraße B224 direkt angrenzend
- Flughafen Düsseldorf ca. 35 Kilometer (Straßenverbindung; kürzeste Verbindung)
- Stadt Remscheid ca. 12 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Hilden ca. 13,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Wuppertal ca. 15,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Leverkusen ca. 23,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Düsseldorf ca. 29 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Köln ca. 39 Kilometer (Stadtzentrum)

## 5. Erschließung

Straßenbelag: Asphalt  
Fußwege: jeweils beidseitig  
Fahrspuren: Kurfürstenstr.: zweispurig;  
Konrad-Adenauer-Str.: zwei- bzw. teilweise dreispurig  
in beiden Richtungen  
Straßenbreite: Kurfürstenstr.: ca. 15 Meter (inkl. Fußwege)  
Konrad-Adenauer-Str.: ca. 25,5 Meter (inkl.  
Fußwege)

Versorgungsanschlüsse für

Wasser: nicht bekannt (vtl. ja)  
Strom: nicht bekannt (vtl. ja)  
Gas: nicht bekannt  
Telefon: nicht bekannt (vtl. ja)  
Abwasser: nicht bekannt (vtl. ja)

## 6. Grundstück

Lage: Solingen-Mitte; Gemarkung Solingen  
Form: leicht trapezförmig

Topographie:	von Osten nach Westen hin leicht abfallend
Begrenzung:	im Norden: Straßenbereich „Kurfürstenstraße“; Im Osten: Straßenbereich „Konrad-Adenauer-Straße“; umliegend: vornehmlich mehrgeschossige Wohnbebauung mit Gewerbe im EG; im Süden angrenzend: eingeschossige Trinkhalle
Straßenzugang:	Wohnungen: Kurfürstenstraße; Laden: Ecke Kurfürstenstraße/Konrad-Adenauer-Straße
Grundstücksbreite:	ca. 23,5 Meter
Grundstückstiefe:	max. ca. 15,5 Meter
Grundstücksgröße:	Flurstück 134: 330 m <sup>2</sup>
Untergrund:	normal tragfähig
Grundwasser:	keine Probleme bekannt
Altlasten:	das Bewertungsareal wird laut Auskunft der Klingenstein Solingen vom 22.09.2025 nicht im Kataster über Altlasten und alblastverdächtige Flächen geführt
Erschließungsbeiträge:	die Entrichtung ist gem. Auskunft vom 29.09.2025 bereits vollständig erfolgt
Denkmalschutz:	besteht laut Denkmalliste nicht
Baulasten:	laut Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 22.09.2025 liegt keine Baulast-Eintragung vor

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsobjekt „Kurfürstenstraße 1“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S 617 (In Kraft getreten am 20.11.2014). Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 2b BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten: „Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.“. Darüber hinaus regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Kerngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan begründet kein Baurecht und ist nicht parzellenscharf.

Einflüsse auf die Bestandsbebauung sind nicht zu erwarten. Es wird von der Legalität und Plankonformität ausgegangen.

## 8. Grundbuchbestand

Grundbucheintrag vom: 17.02.2025	Amtsgericht: Solingen
Grundbuch von Solingen	Band/Blatt: /39

- Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flur	Fist.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1 gelöscht.				
2 1 Solingen	8	134	0039 Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche, Kurfürstenstraße 1	3 30
3 gelöscht.				

- Erste Abteilung (Eigentümer):

Nur in der Originalausfertigung

- Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Keine Lasten bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk.

- Dritte Abteilung:

Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt.

## **Teil C Baubeschreibung**

### **9. Gebäude**

Das ca. um 1904/05 (laut Auskünfte durch das Bauamt) errichtete unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus (vier Vollgeschosse, (teil-) ausgebauter Dachgeschoss (wird unterstellt)) umfasst insgesamt acht Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit (Laden) im EG\*. Das Gebäude grenzt im Süden direkt an ein eingeschossiges Gebäude (Flachdach; augenscheinlich leerstehend) an.

\*Anmerkung: Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde der Anzahl der Klingelschilder (acht) entnommen. Es standen neun Briefkästen am Objekt, es wird davon ausgegangen, dass ein Briefkasten der Gewerbeeinheit zuzuordnen ist.

Konstruktion/

Fassade: Massivbauweise; verputzte und mit Dispersionsfarbe gestrichene Außenfassade.

Keller: Im Keller befinden sich laut Grundriss ausschließlich Kellerräume.

Dachkonstruktion: Mansardenwalmdach.

Wände: Nicht bekannt.

Türen: Nicht bekannt.

Heizung: Nicht bekannt.

Sanitärinstallation: Nicht bekannt.

Warmwasser: Nicht bekannt.

Elektroinstallation: Nicht bekannt.

Fußböden:	Nicht bekannt.
Balkon:	Die Einheiten verfügen über keine Balkone.
Stellplatz:	Der Bewertungseinheit ist kein Außenstellplatz zugeordnet.
Energieausweis:	Liegt nicht vor.
Aufzug:	gemäß Grundrisse nicht vorhanden.
Außenanlagen:	Das Grundstück ist vornehmlich bebaut, die nicht bebaute Fläche ist vornehmlich mit Platten belegt.

## 10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Das Bewertungsgebäude wurde um 1904/05 errichtet und umfasst acht Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen besichtigt werden. Das Erscheinungsbild lässt einen einfachen Ausstattungsstandard und Zustand vermuten, dies wird in den Bewertungsansätzen berücksichtigt. Zusätzlich wird auf Grund von Sicherheitsaspekten ein Abschlag von rd. 10% vorgenommen und angesichts der fehlenden Innenbesichtigung als gerechtfertigt erachtet.

## 11. Nutzung

Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Die Gewerbeeinheit wird als „Rahma Markt“ genutzt.

## **Teil D Wertermittlung**

### **12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignete Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

#### **Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren:**

##### **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)**

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen

Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

#### Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

#### Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

#### **Wahl des Bewertungsverfahrens:**

Im vorliegenden Fall sind ausschließlich wirtschaftliche Überlegungen bezüglich der baulichen Anlagen wegen der Lage und Art des Objektes zu berücksichtigen, da das Objekt ausschließlich zu Ertragserzielungszwecken besteht. Insofern ist der Ertragswert (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) für Marktteilnehmer entscheidend und kommt in diesem Gutachten zur Anwendung. Andere Wertermittlungsverfahren, auch zur Plausibilisierung sind nicht zielführend, da diese am Immobilienmarkt auch nicht nachvollzogen werden und somit zu falschen Ergebnissen führen würden.

## 13. Bodenwert

### 13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich in der Regel auf unbebaute, bau reife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden. Das Grundstück entspricht damit nach § 3 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 dem Entwicklungszustand „Baureifes Land“.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Wertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ab-leitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnäher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der

wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) erforderlich. Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges und anerkanntes Verfahren dar. Diese Bodenrichtwerte werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

### 13.2. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Klingenstadt Solingen ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland mit vier- bis sechsgeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 2,2 innerhalb des Kerngebietes von 400,-- €/m<sup>2</sup> für diese Zone des Quartiers ermittelt.

#### Bodenwert

In Anlehnung an die ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu ermittelt.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2025 lag etwa 5,5 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag. Gemäß Gutachterausschuss ist jedoch mit keiner Steigerung des Bodenwertes zu rechnen. Der Verfasser wird somit keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Die WGFZ des Bewertungsobjektes wurde überschlägig mit rd. 2,9 ermittelt.

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss bis zu einer WGFZ von 2,5 ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wurde eine anteilige Hochrechnung des Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

#### Umrechnungskoeffizient (hochgerechnet)

Bewertungsobjekt WGFZ rd. 2,9	=>	1,799
Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt WGFZ rd. 2,2	=>	1,508

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$400,- \text{ €/m}^2 * 1,799 / 1,508 = \quad \text{rd. } 477,- \text{ €/m}^2$$

Auf Grund der Lage an zwei Straßen erscheint ein pauschaler Abschlag von rd. 5% sachgerecht.

Weiterer Anpassungen bedarf es nicht.

**Berechnung Bodenwert:**

Stichtag:	01.01.2025
Zonennummer:	<b>34301</b>
BRW:	400 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Geschosszahl:	IV-VI
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Art der Nutzung:	Kerngebiet
Geschossflächenzahl:	2,2

	Faktor:	absolut:
Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag	1,00	0
Entwicklungszustand	1,00	0
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0
Grundstücksgröße	1,00	0
WGFZ	1,19	77,19
Grundstückszuschnitt	1,00	0
Lage an zwei Straßen	0,95	-20
Anpassung insgesamt:		<b>57,19</b>
BRW (angepasst):	457,2 €/m <sup>2</sup>	
BRW (angepasst, gerundet):	<b>457 €/m<sup>2</sup></b>	

### 13.3. Bodenwert

Nach der Anpassung des Bodenrichtwerts ergibt sich aus der Grundstücksfläche nachfolgend ermittelter Bodenwert:

**Bodenwert**

Fist.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
134	330 m <sup>2</sup>	baureifes Land	457 €/m <sup>2</sup>	<u>150.810 €</u>
<b>Gesamt, gerundet</b>				<b><u>150.800 €</u></b>

Dieser Bodenwert von rd. 150.800,- € wird der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt.

## **Teil E Ermittlung des Ertragswertes**

### **14. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung**

Die Gesamtnutzungsdauer des Objektes wird, wie üblich für diese Art von Objekten (Wohnhäuser mit Mischnutzung), laut Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen. Aufgrund des vorgefundenen technischen und architektonischen Zustandes sowie des vorgefundenen Ausstattungsstandards wird die Restnutzungsdauer mit Blick auf das Baujahr und die getätigten Modernisierungen weiterhin auf rd. 15 Jahre festgesetzt.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über acht Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 556 m<sup>2</sup> (eine Wohnung unter 50 m<sup>2</sup>, vier Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> und drei Wohnungen über 80 m<sup>2</sup>) und die Nutzfläche rd. 106 m<sup>2</sup> (alle Flächen wurden überschlägig ermittelt, die Flächen gelten ausschließlich für die Wertermittlung und sind nicht anderweitig verwendbar).

Die vom Verfasser angesetzte und nachhaltig erzielbare Miete für Wohnflächen diesen Standards wurde aus dem Mietpreisspiegel Solingen 2025 abgeleitet sowie anhand des Wohnpreisspiegels des IVD<sup>1</sup> 2023, aus der Auswertung der Immobilienkompass Capital, aus der Auswertung der BulwienGesa AG und eigenen Marktkenntnissen und Vergleichsdaten auf Plausibilität überprüft.

#### **Mietpreisspiegel für Solingen 2025:**

Die Vergleichsspanne, von Wohnungen, die in vergleichbarer Lage bis 1948 entstanden sind, liegt für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> zwischen 4,40 €/m<sup>2</sup> Wfl. – 5,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> zwischen 4,28 €/m<sup>2</sup> Wfl. – 4,92 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 80 m<sup>2</sup> zwischen 4,12 €/m<sup>2</sup> Wfl. – 4,76 €/m<sup>2</sup> Wfl.

---

<sup>1</sup> IVD = Immobilienverband Deutschland

Der **IVD Wohnpreisspiegel** gibt für Wohnungen, die in Solingen liegen, im Berichtszeitraum 2023 eine Miete mit einer Spanne 7,10 bis 10,00 €/m<sup>2</sup> an. Hierbei wird der einfache Wohnwert mit 7,10 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Wohnwert mit 8,50 €/m<sup>2</sup> und der gute Wohnwert mit 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche dargestellt.

Der Wohnwert des Objektes in Verbindung mit der Umgebung wird in den einfachen Wohnwertbereich eingestuft. Zu beachten ist, dass alle Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 70 m<sup>2</sup> herangezogen wurden. Kleinere und neuere Wohnungen werden, bezogen auf den Quadratmeterpreis, in der Regel etwas teurer vermietet als ältere und/ oder größere Wohnungen.

**Immobilienkompass Capital** gibt für den Bereich Solingen-Mitte eine Mietspanne zwischen 5 und 13 €/m<sup>2</sup> (Durchschnittsmiete von rd. 8,62 €/m<sup>2</sup>) für Bestandswohnungen an.

**BulwienGesa** gibt für Wohnungsmieten im Bestand in Solingen eine Spanne zwischen 6,40 bis 10,30 €/m<sup>2</sup> (Durchschnittsmiete 8,20 €/m<sup>2</sup>) an.

Bei den Datenquellen ist zu beachten, dass es sich um statistische Durchschnittsmieten handelt.

Die vom Verfasser angesetzte und nachhaltig erzielbare Miete für Gewerbeflächen diesen Standards wurde aus dem Grundstücksmarktbericht 2025, aus dem Gewerbepräispieler des IVD<sup>2</sup> 2023, aus der Auswertung der BulwienGesa AG und eigenen Marktkenntnissen und Vergleichsdaten abgeleitet.

Der **Grundstücksmarktbericht 2025** weist für Büro-/Praxismieten bei einem einfachen und mittleren Nutzungswert Mieten in einer Spanne zwischen 4,00 und 6,00 €/m<sup>2</sup> sowie bei einem guten und gehobenen Nutzungswert Mieten in einer Spanne zwischen 6,00 und 15,00 €/m<sup>2</sup> aus.

---

<sup>2</sup> IVD = Immobilienverband Deutschland

Ladenmieten in der Solinger Innenstadt (1a-Lage) bei einer Größe von 40 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> werden in einer Spanne zwischen 8,00 bis 36,00 €/m<sup>2</sup> sowie bei einer Größe von > 120 m<sup>2</sup> in einer Spanne zwischen 5,00 und 20,00 €/m<sup>2</sup> und in der Solinger Innenstadt (1b-Lage) bei einer Größe von 40 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> in einer Spanne zwischen 5,00 – 13,00 €/m<sup>2</sup> sowie bei einer Größe von > 120 m<sup>2</sup> in einer Spanne zwischen 4,00 – 8,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Im Nebenzentrum Ohligs anderen Geschäftslagen von Solingen liegen die Mieten für Läden mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> bei 6,00 – 12,00 €/m<sup>2</sup> und über 120 m<sup>2</sup> bei 5,00 – 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Der **IVD Gewerbeleitwert** gibt für Büros, die in Solingen liegen, im Berichtszeitraum 2023 eine Miete mit einer Spanne 4,50 bis 8,00 €/m<sup>2</sup> an. Hierbei wird der einfache Nutzungswert mit 4,50 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Nutzungswert mit 5,50 €/m<sup>2</sup> und der gute Nutzungswert mit 8,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche dargestellt. Für ebenerdige Ladenflächen im Nebenkern 1A-Lage weist sie für kleine Flächen eine Nettokalt-Miete von 14,50 €/m<sup>2</sup> sowie für große Flächen eine Nettokalt-Miete von 5,50 €/m<sup>2</sup> und im Nebenkern 1B-Lage weist sie für kleine Flächen eine Nettokalt-Miete von 4,50 €/m<sup>2</sup> sowie für große Flächen eine Nettokalt-Miete von 3,50 €/m<sup>2</sup> aus.

**BulwienGesa** weist eine durchschnittliche Büromiete in der City von Solingen mit 7,50 €/m<sup>2</sup> aus. Für Ausstellungs- und Serviceflächen gibt sie für Solingen eine Durchschnittsmiete von 4,70 €/m<sup>2</sup> sowie eine Spitzenmiete von 5,50 €/m<sup>2</sup> an. Die Einzelhandelsmiete liegt laut BulwienGesa in der City (1a-Lage) im Durchschnitt bei 17,50 €/m<sup>2</sup> und in Stadtteillage im Durchschnitt bei 7,00 €/m<sup>2</sup>.

### Mietansätze

Die Einheiten konnten nicht besichtigt werden. Die Ladeneinheit im EG wurde als „Rahma Markt“ genutzt. Es konnte nur der Ladenhauptraum im laufenden Betrieb angeschaut werden, der Zustand ist als einfach einzustufen. Es ist von einem einfachen Zustand aller Wohneinheiten auszugehen. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

Der Mietansatz der Wohnungen erfolgt auf Grund des oben beschriebenen Sachverhalts i.M. mit rd. 4,50 €/m<sup>2</sup> und der Ansatz für die Ladeneinheit im EG mit rd. 5,00 €/m<sup>2</sup>.

### **Ermittlung des Rohertrages**

(nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Art der Nutzung	Flächenart	Wohn-/Nutzfläche	marktübl. Miete €/ m <sup>2</sup> nettokalt	marktübl. Miete /Monat nettokalt
EG	Gewerbe	106 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	530,00 €
EG-DG	Wohnen	556 m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	2.502,00 €
662 m <sup>2</sup>				<b>3.032,00 €</b>
				<b>3.032,00 €</b>

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV 2021 angesetzt.

### **Ermittlung der Bewirtschaftungskosten**

(modellkonform nach Anlage 3 ImmoWertV2021)

#### **Gesamtnutzung**

	Wohnungen	Laden	Gesamt
<b>Verwaltungskosten</b>	359,00 €	3%	3.062,80 €
Anzahl:	8	1	
Ergebnis:	2.872,00 €	190,80 €	
<b>Instandhaltungskosten</b>	14 €/m <sup>2</sup> WF	14 €/m <sup>2</sup> WF	9.268,00 €
Wohn-/Nutzfläche:	556 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	
Ergebnis:	7.784,00 €	1.484,00 €	
<b>Mietausfallwagnis</b>	2,00%	4,00%	
	600,48 €	254,40 €	854,88 €
<b>Rohertrag</b>	11.256,48 €	1.929,20 €	

Gesamt vom Rohertrag

**13.185,68 €**

%Rohertrag

Gesamt in % vom Rohertrag

36,24%

**Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes**

Jahresrohertrag	12	3.032 €	36.384 €
Bewirtschaftungskosten			-13.186 €
nach Anlage 3 ImmoWertV/2021		-13.186 €	
pauschal			
Jahresreinertrag			23.198 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens			
(rentierlicher) Bodenwert(-anteil)	150.800 €		-7.163 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			<b>16.035 €</b>
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	4,75%		
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)			10,56
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	8		<b>169.330 €</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>150.800 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>320.130 €</b>
<b>allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			<b>-32.013 €</b>
Abschlag von rd. 10% wegen u.a. fehlender Innenbesichtigung		-32.013 €	
<b>Ertragswert</b>	rd.		<b>288.000 €</b>
			7,9 -facher ROE

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 21). Der Liegenschaftszinssatz drückt – vereinfachend – das wirtschaftliche Risiko der jeweiligen Objektklasse aus. Man kann auch sagen, umso volatiler, also beweglicher, schwankender und unstetiger ein Grundstückmarktbereich ist, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstückmarktbereich ist, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz, ähnlich wie bei nicht immobilen Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszinssatz spielt eine entscheidende Rolle im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil, da er unter Umständen den Gesamtertragswert, z.B.

bei sehr hohen Bodenpreisen, erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird der Liegenschaftszinssatz benutzt, um den Ertrag zu kapitalisieren.

Aufgrund der allgemein veränderten Marktverhältnisse ab Mitte 2022 (u.a. Ukraine-Krieg, höhere Energie- und Materialpreise, Engpässe bei Baumaterialien, Fachkräftemangel, Zinssprünge etc.) kam es in Deutschland nach vielen Jahren anhaltender Hochkonjunktur mit zum Teil stark steigenden Immobilienpreisen erstmals wieder zu Preisrückgängen und sinkenden Transaktionszahlen bei Immobilien und Grundstücken.

Für den Bereich des Immobilieneigentums zeichneten sich trotz einer Verknappung des Angebots eine sinkende Nachfrage und nachgebende Preise ab. Zugleich verzeichnete der Wohnungsmarkt in vielen Regionen weiter steigende Mieten und angesichts wachsender Bevölkerungszahlen eine noch einmal gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte für die Klingenstadt Solingen weist für Mehrfamilienhäuser (< 20% gewerbl. Anteil am Rohertrag) eine Liegenschaftszinsspanne von 2,9 % bis 5,5 % (i. M. 4,2 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser (>= 20% gewerbl. Anteil am Rohertrag) eine Liegenschaftszinsspanne von 3,2 % bis 5,2 % (i. M. 4,2 %; der GAA hält hier jedoch einen durchschnittlichen LZS von 4,5 % als marktgerecht) aus.

Mit Blick auf die Art, die Lage des Bewertungsobjektes, den Objektzustand, das Gebäudealter, der fehlenden Innenbesichtigung und die aktuelle Marktsituation wurde der Liegenschaftszinssatz mit 4,75 % angesetzt.

## Teil F Verkehrswert und Zusammenfassung

*„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 Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

§ 194 BauGB

### **15. Berücksichtigung allgemeiner und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Es sind allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

#### **Abschlag**

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung wird nachfolgend ein Risikoabschlag von rd. 10% vorgenommen.

#### **Baulasten**

Gemäß Auskunft der Klingenstadt Solingen sind für das Bewertungsareal keine Baulasten im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Der Ertragswert beträgt somit

**rd. 288.000,-- €**

## **16. Ergebnis**

Für die Wertermittlung sind die Wohnlage, das Alter des Bewertungsobjektes, die fehlende Innenbesichtigung sowie die Bewertung als Gesamtobjekt zu beachten.

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale sowie des Sicherheitsaspekts wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird der Verkehrswert für das Wohn- und Geschäftshaus, Flurstück Nr. 134, Flur 8, Gemarkung Solingen, Gebäude- und Freifläche, Kurfürstenstraße 1 in 42655 Solingen, zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 mit

**288.000,-- €,**

in Worten: zweihundertachtundachzigtausend Euro,

bewertet.

Anmerkung: Die Bewertung erfolgt als Gesamtobjekt, bei Veräußerung einzelner Wohnungen sind insgesamt höhere Erträge pro Quadratmeter erzielbar.

**Teil G Anhang**

**17. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen**

Nur in der Originalausfertigung

**18. Übersichtskarte**

Nur in der Originalausfertigung

**19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
(unmaßstäblich)**

Nur in der Originalausfertigung

## 20. Fotodokumentation, Foto 1 bis 4

### 1. Gebäudeansicht von Nordosten



### 2. Gebäudeansicht von Südosten



### 3. Gebäudeansicht von Nordwesten



### 4. Eingangsbereich Wohnungen



## 21. Literaturverzeichnis

### Grundlagen der Grundstücksbewertung

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand März 2025
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge 1990 – 03/25
HuG Schönhofer/Reinisch	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Stand August 2003
Kleiber	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung – EzGuG, Loseblattsammlung	Bis Dezember 1999
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage, Köln, 2007
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch	8. Auflage, Köln, 2017
Kleiber-digital	Verkehrswertermittlung von Grundstücken" von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter	Online-Ausgabe, Köln, 2025
Pohnert	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung	5. Auflage, Berlin 1997
Rath/Rath	Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige	3. Auflage, Düsseldorf, 1995
Rössler/Langner, fortgeführt durch Simon/Weyers	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten	7. Auflage, Neuwied, 1996
Simon/Cors/Troll	Handbuch der Grundstückswertermittlung	3. Auflage, München, 1993
Sommer/ Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung	Freiburg, Stand Juni 2003
Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Sinzig, Stand März 2025 Stand März 2025

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht	5. Auflage, Wiesbaden, 1996
VdP - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.	Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22.05.2005 (BGBl. 2005 Teil, S. 1373 -1393, Artikel 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG)	Berlin, 2005
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV) vom 12.05.2006	Berlin, 2006

B e b a u t e   u n d   u n b e b a u t e   G r u n d s t ü c k e

Falk (Hrsg.)	Immobilien-Handbuch, Wirtschaft · Recht · Bewertung, Loseblattsammlung	Landsberg/Lech, Bis November 1999
Metzmacher/Krikler	Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche	1. Auflage, Köln, 1996
Mittag, Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau	Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung	1. Auflage, Köln, 1997
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken	27. Auflage, Hannover, 1993
Kröll Ralf	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	8. Auflage München 2015
Schmitz/Krings/Dahlhaus /Meisel	Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung	19. Auflage Essen 2008

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 18. Juni 2025 ausschließlich von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Düsseldorf, 25.08.2025

Matthias Kirchner\*

\* Zertifizierter Immobiliengutachter  
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024  
(Zert.-Nr. DIA IB-268)

REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-  
DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS  
(TEGOVA)

Immobilienwirt Diplom (VWA)  
Diplom Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke sowie  
für Mieten und Pachten

In diesem Gutachten verantwortlich für:

- Allgemeine Daten
- Mikro- und Makrolage
- Datenrecherche
- Rechnerische Überprüfung
- Gebäudebeschreibung
- Bodenwert
- Ertragswert
- Verkehrswert