

Büroanschrift:
Solinger Str. 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 76
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

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 sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Landwirtschaftsfläche
(Ackerland)
und Verkehrsfläche
Bergerstraße
42657 Solingen
Stadtbezirk Burg/Höhscheid
Stadtteil Höhscheid

Verkehrswert

Flurstück 367 – Verkehrsfläche (290 qm)	500 €
Flurstück 368 – Landwirtschaftsfläche (3.228 qm)	7.400 €

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

Aktenzeichen: 006 K 006/23

Bewertungsstichtag: 20.06.2023

Hinweis:

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

- | | | |
|----------|---|--|
| Anlage 1 | - | Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte |
| Anlage 2 | - | Fotodokumentation |
| Anlage 3 | - | Urkunde Nr. xxxxxxxx bzgl. Grunddienstbarkeit
und Grundbuchblatt xxxx bzgl. Flurstücksverschmelzung
(Erklärung Flurstückveränderung)
► Grundbuchamt Solingen |
| Anlage 4 | - | Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung)
► Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
► Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige
Flächen und Altlasten
► Stadt Solingen, Stadtdienst Natur und Umwelt |
| Anlage 5 | - | Leitungsauskunft
► Leitungsauskunft SWS Netze Solingen und Technische Betriebe Solingen |

Literaturverzeichnis:

- Baugesetzbuch; Landesbauordnung
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Gutachterausschuss Solingen)
- Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 und ImmoWertV2010
- Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2016
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Grundstückswertermittlung (Gablenz)
- Praxishandbuch Sachverständigenrecht (Bayerlein)
- Versteigerung und Wertermittlung (Stumpe/Tillmann)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
vertreten durch	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung
Anschrift des Bewertungsobjektes	42657 Solingen Bergerstraße Hinweis: Das unbebaute Grundstück ist aufgrund seiner Nutzung postalisch nicht erfasst.
Eigentümer	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Gegenstand der Bewertung	unbebautes Grundstück: - o Gemarkung Höhscheid, Flur 25, Flurstück 367, Verkehrsfläche Bergerstraße - o Gemarkung Höhscheid, Flur 25, Flurstück 368, Landwirtschaftsfläche Bergerstraße
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für die unbebauten Flurstücke 367 und 368, Bergerstraße in Solingen, Flur 25, Gemarkung Höhscheid.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 22.05.2023 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 006 K 006/23.
zur Verfügung stehende Unterlagen	• Grundbuchauszug • Katasterkarte • Unterlagen aus dem Grundbuchamt/Grundakte • Auskünfte/Informationen zuständiger Ämter/ Behörden der Stadt Solingen
Ortsbesichtigung	20.06.2023 <u>Teilnehmer:</u> Frau Christine Walther, Sachverständige Das Grundstück wurde besichtigt und anhand des Katasterplans in etwa abgegrenzt. Durch den Eigentümer erfolgte keine Kontaktaufnahme.

Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung und zugängliche Unterlagen. Die Beschreibungen/Darstellungen beziehen sich auf die sichtbare Situation und auf Auskünfte sowie Unterlagen, welche durch Behörden erteilt bzw. ausgehändigt wurden. Es werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Bodenuntersuchungen veranlasst, insoweit die Auskunft aus dem Altlastenkataster negativ bescheinigt wird.
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	20.06.2023
Nutzung/Pächter	Flurstück 368 • die Landwirtschaftsfläche befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschaftetem Zustand, es war Mais angebaut • augenscheinlich wird die Fläche zusammen mit anderen Flurstücken gemeinsam bewirtschaftet • es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob und an wen die Fläche ggf. verpachtet ist oder ob sie u.U. vom Eigentümer selbst bewirtschaftet wird Flurstück 367 • gemäß B-Plan handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche • bisher erfolgte keine Inanspruchnahme bzw. Anlegung der Verkehrsfläche (zur Straße bzw. als Gehweg) • die Fläche gestaltet sich als ungenutzter, ungepflegter Grünstreifen

* Hinweis: aus mündlichen Auskünften von Behörden können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

2. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Solingen	
Grundbuch von	Höhscheid	
Blatt	XXXX	
Bestandsverzeichnis		
Gemarkung	Höhscheid	
Flur	25	
Flurstücke	Lfd.Nr. 12 367	Lfd.Nr. 14 368
Wirtschaftsart / Lage	Verkehrsfläche Bergerstraße	Landwirtschaftsfläche Bergerstraße
Grundstücksgröße	290 qm	3.228 qm
Abteilung I (Eigentümer)	XXXXXXXXXXXXXX	
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<u>Lfd. Nr. 14 (Flurstück 368)</u> Grunddienstbarkeit - Grenzbebauungsrecht – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Höhscheid Flur 25 Flurstück 285 (Höhscheid Blatt xxxx). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Dezember 1975 eingetragen am 21. September 1976. <u>Lfd. Nr. 12 und 14</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Solingen 006 K 006/23). Eingetragen am 28.03.2023.	
Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.	

2.1. Abteilung II - Grenzbebauungsrecht

Beurteilung der Grunddienstbarkeit

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht – eingetragen. Soweit es anhand der Unterlagen nachvollzogen werden kann, wurde das Grenzbebauungsrecht in Anspruch genommen.

Das begünstigte Flurstück 285 bildet in Verschmelzung mit dem Flurstück 339 heute das Flurstück 544. Dieses Flurstück ist mit dem Gebäude Bergerstr. 109 bebaut und in Miteigentum (Wohneigentum) geteilt.

⇒ siehe Grundbuch von Höhscheid, z.B. Blatt xxxx

⇒ Anlage 3

Inzwischen grenzt an dieses Flurstück 544 ein weiteres Flurstück (Flurstück 369, bebaut mit dem Gebäude Bergerstr. 107), welches mit einem Wohnhaus bebaut wurde und das die in der Eintragungsbewilligung bezeichnete Grenze B-C sozusagen „in Anspruch“ nimmt. Für diese Grenze wurde ein wechselseitiges Grenzbebauungsrecht eingeräumt.

Zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grunddienstbarkeit (Dezember 1975) erfolgten die Festlegungen im Anschluss an das damals bereits bebaute Flurstück 92 (Bergerstr. 113). Die heutigen Flurstücke 280 (Bergerstr. 111), 544 (Bergerstr. 109) und 369 (Bergerstr. 107) entstanden durch Teilungen und Verschmelzungen später.

So wie sich die Situation aktuell darstellt, handelt es sich bzgl. des Grenzbebauungsrechtes B-C um die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 544 und 369, somit ist das Recht für das Flurstück 368 nicht mehr gegenständlich. Es wurde allerdings im Rahmen der Baulast Nr.4034 (siehe Anlage 4) festgelegt, dass eine Abstandfläche wegen Grenzbebauung des Flurstücks 369 einzuhalten und eine Anbauverpflichtung bei Grenzbebauung ausgehend vom Flurstück 368 einzuhalten sowie ein Anbau auf dem Flurstück 369 zu dulden ist.

Eine Grenzbebauung (Grenze B-C) der Flurstücke 544 (ehemals 285 und 339) und des Flurstücks 369 (Bergerstr. 107) wurde mit der vorhandenen Bebauung umgesetzt.

Die Grunddienstbarkeit wird wertneutral beurteilt, eine Löschungsfähigkeit wäre zu prüfen.

3. Regionale Beschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen, Wikipedia, google.maps

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen ; kreisfreie Stadt
Stadtbezirk:	Burg/Höhscheid
Stadtteil:	Höhscheid
Einwohner im Stadtbezirk:	rd. 35.000 (Stand 30.06.2023; Gesamtstadt 164.770)

Infrastruktur / Bebauung / Landschaft / Wirtschaft / Kultur:

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.

Seit Jahrhunderten ist Solingen das Zentrum der deutschen Schneidwarenherstellung und eine der ältesten Handwerkerstädte. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Eine Vielzahl von Klein- und Mittelbetrieben bestimmt den Standort. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren.

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

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

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

Für das kulturelle Angebot wird im Theater- und Konzerthaus, der Festhalle Ohligs, dem Stadtsaal Wald und mehreren Kinos Sorge getragen. Ein fest etablierter Bestandteil des nordrhein-westfälischen Konzert- und Musiklebens sind die Bergischen Symphoniker; seit Jahrzehnten ist zudem der Solinger Künstlerbund fester Bestandteil der Solinger Kunst- und Kulturszene. Auch die Stadtbibliothek, die Sternwarte und mehrere Museen tragen zu Kultur und Bildung bei. Nennenswert hierzu die historischen Kotten (ehemalige Schleiferwerkstätten), das Deutsche Klingenmuseum und das Schloss Burg mit dem bergischen Museum.

Solingen zeigt sich als lebendige Stadt - in über 800 Vereinen werden den Solingern Aktivitäten in allen Interessenbereichen angeboten. Der Solinger Sportbund bemüht sich hierbei besonders um ein vielseitiges, qualitativ hochwertiges Sportangebot.

Die medizinische Versorgung wird durch ausreichend niedergelassene Ärzte realisiert, zudem verfügt Solingen über 3 Krankenhäuser.

Ebenso wie in anderen Großstädten der Region, wurde in Solingen in den letzten Jahrzehnten eine negative Bevölkerungsbewegung registriert, welche in den 2010er Jahren durch Zuzüge positiv kompensiert wurde. Inzwischen ist eine gewisse Stabilität mit überschaubaren Schwankungen zu verzeichnen. Die Stadtverwaltung Solingen geht davon aus, dass in den nächsten Jahren diese Stabilität (über 160.000 Einw.) erhalten bleibt.

4. Beschreibung und Angaben zum Grundstück

4.1. Grundstückslage im Stadtbezirk

Der Stadtbezirk Burg/Höhscheid wird von den Stadtteilen Burg und Höhscheid gebildet und ist der flächenmäßig deutlich größte Solinger Stadtteil. Bzgl. Einwohnerzahl ordnet er sich hinter Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid und Mitte ein. Der Stadtbezirk befindet sich im Süden (Höhscheid) – Südosten (Burg) der Gesamtstadt.

Höhscheid wird durch seine Bachtäler geprägt, welche die einzelnen, dichter besiedelten Höhenrücken voneinander trennen. Der heutige Stadtteil Höhscheid erstreckt sich von den Ausläufern der Innenstadt bis in die Höhenlagen oberhalb der Wupper. Der Stadtteil grenzt an den Stadtbezirk Solingen-Mitte, den Stadtteil Burg, den Ortsteil Widdert und den Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid. Im Süden schließt er außerdem an die Stadtgrenze zu Leichlingen an.

Mikrostandort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Siedlungsbereich Brockenberg. Der überwiegend Teil der Besiedlung erfolgte eher in jüngerer Zeit. Nordwestlich der Bergerstraße wurden neben einigen Mehrfamilienhäusern überwiegend Einfamilienhäuser gebaut und mit der Helsinkistraße und der Stockholmer Straße das Wohngebiet erschlossen. Südöstlich der Bergerstraße erstreckt sich hier die Bebauung nur entlang der Bergerstraße. Die Fläche des Höhscheider Flurstücks 368 liegt mit dem dazugehörigen Flurstück 367 (Verkehrsfläche) der Bergerstraße an, sie befindet sich zwischen den bebauten Grundstücken Bergerstr. 97 und Bergerstr. 107. Gegenüberliegend zweigt die Stockholmer Straße ab. Außerdem befindet sich hier eine Wendeschleife des öffentlichen Bus-Nahverkehrs. In Bezug zum Stadtteil Höhscheid liegt das Grundstück zentral, in südöstlicher Richtung schließt es an weitere Landwirtschafts- und Grünflächen an. Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, gemäß den Ausführungen im Solinger Landschaftsplan besteht für dieses Gebiet Bauverbot.

- Grundschule ca. 400 m ; Kita ca. 1 km
- Einkauf ca. 1 bis 1,5 km

4.2. Verkehrsanbindung

Die Bergerstraße wird als Gemeindeweg zwischen Neuenhof und Untenhöhscheid definiert. Es handelt sich um eine Verbindungsstraße zwischen der B 229 und den südwestlichen Höhscheider Siedlungsbereichen. Entlang der Bergerstraße verkehren Oberleitungsbusse. Die Verkehrsanbindung wird durchschnittlich beurteilt.

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:

- Bushaltestelle Höhscheid-Brockenberg gegenüberliegend zum Grundstück
- B 229 ca. 750 m
- Bahnhof Solingen-Grünwald ca. 2,5 km
- Autobahn A 3 (Solingen) über B 229 ca. 9,5 km
- Autobahn A 1 (Wermelskirchen) ca. 14 km
- Zentrum Solingen-Mitte ca. 3,5 km
- Zentrum Langenfeld oder Haan jeweils ca. 10 km
- Wuppertal Cronenberg ca. 12 km
- Zentrum Remscheid ca. 13 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 35 km; Düsseldorf Flughafen ca. 40 km

4.3. Grundstücksgestaltung / Zufahrt

Bzgl. Flurstück 367 – öffentliche Verkehrsfläche - handelt es sich um einen schmalen Streifen, welcher sich entlang der Bergerstraße erstreckt und an das Flurstück 368 anschließt. Bisher erfolgte kein Ausbau der Verkehrsfläche.

Das Flurstück 368 gestaltet sich an 3 Fronten regelmäßig, die südliche Front verläuft abgewinkelt. Soweit von der Straße einsehbar, sind keine topografischen Besonderheiten zu erkennen. Eine Zufahrt von der Bergerstraße ist nicht angelegt.

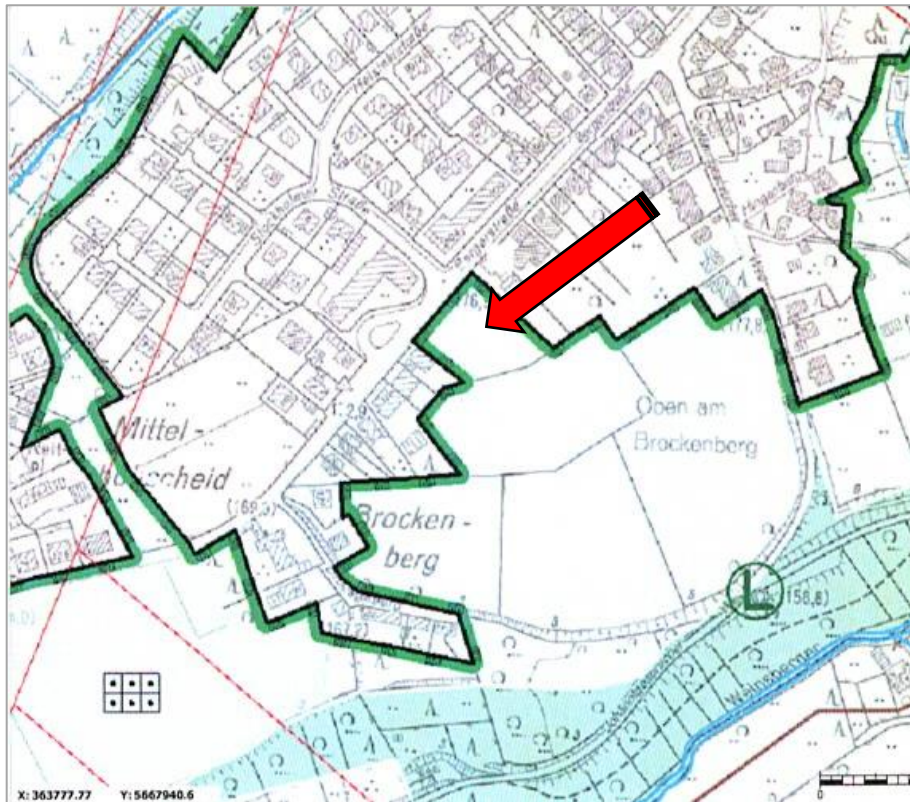
4.4. Bauplanung / Baurecht

Bezüglich Flurstück 368 handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, dieses befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Stadt Solingen hat zudem einen Landschaftsplan aufgestellt. Im Sinne des Bauplanungsrechtes handelt es sich um ein unerschlossenes Grundstück im Außenbereich.

Das angrenzende Flurstück 367 befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan H 291 (am 08.08.1975 in Kraft getreten). Dieses Flurstück ist im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und somit zweckgebunden.



4.4.1. Flächennutzungsplan



4.4.2. Außenbereich

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich:

Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung zur Verfügung. Indessen kann sich die Bebaubarkeit eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen aus § 35 BauGB Abs. 1 ergeben. Der Einzelfall wird anhand des § 35 BauGB von den zuständigen Behörden geprüft. Eine grundlegende Einordnung dieser Flächen als Rohbauland kann nicht erfolgen. Als Außenbereich definieren sich somit diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans i.S. d. § 30 Abs. 1 BauGB, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB gelegen sind. Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sollen nach dem BauGB grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden; insofern können dort gelegene Grundstücke nicht dem baureifen Land zugerechnet werden. § 35 BauGB enthält gleichwohl eine Reihe von Vorschriften die den Erhalt bestehender Gebäude, die Änderung und Nutzungsänderung bestehender Gebäude, die Neuerrichtung und Erweiterung bestehender Gebäude und die Neuerrichtung bestimmter baulicher Anlagen im Einzelfall zulassen. Die Zustimmung obliegt der jeweiligen Gemeinde und kann nur innerhalb eines entsprechenden Verfahrens geprüft werden. Grundsätzlich kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Zustimmung erfolgt.

4.4.3. Landschaftsschutzgebiet / Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Solingen (Textteil) sind im Unterpunkt 2 die Festsetzungen für besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 19 bis 23 LG zu lesen. Unterpunkt 2.2 enthält die Festsetzungen für Landschaftsschutzgebiete. Gemäß Landschaftsplan - Kartierung - befindet sich das zu bewertende Flurstück 368 in einem Landschaftsschutzgebiet. Grundlegend ist hierzu auszusagen, dass im Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot besteht.

In **Landschaftsschutzgebieten** sind gem. § 34 Abs. 2 LG alle Handlungen verboten, die den Charakter eines Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Es ist deshalb verboten:

1. bauliche Anlagen im Sinne des § 1 in Verbindung mit § 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie Anlagen, die der Aufsicht der Bergbehörden unterliegen, zu errichten, zu ändern oder deren Nutzung zu ändern, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder Anzeige bedürfen,
2. Verkehrsanlagen und deren Nebenanlagen, Wege und Plätze anzulegen oder auszubauen, auch wenn dafür keine Genehmigung, Planfeststellung, sonstige behördliche Entscheidung oder Anzeige erforderlich ist,
3. Bäume, Feldgehölze, Sträucher, Hecken, Uferbewuchs oder sonstige Pflanzen zu beschädigen, auszureißen, auszugraben oder Teile davon abzutrennen; als Beschädigung gelten auch das Verletzen des Wurzelwerkes und jede andere Maßnahme, die geeignet ist, das Wachstum und das Erscheinungsbild zu beeinflussen,
4. wildlebende Tiere zu füttern, ihnen nachzustellen, sie zu beunruhigen, zu ihrem Fang geeignete Vorrichtungen anzubringen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie Puppen, Larven, Eier oder Nester oder sonstige Brut- oder Lebensstätten von Tieren fortzunehmen oder zu beschädigen,
5. Werbeanlagen oder -mittel, Schilder oder Beschriftungen zu errichten, anzubringen oder zu ändern, soweit sie nicht ausschließlich auf Schutz- ausweisungen hinweisen, als Ortshinweise oder Warntafeln dienen oder durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes vorgeschrieben sind,
6. Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen; soweit diese nicht im Zusammenhang mit der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte stehen, der Unteren Landschaftsbehörde vor Durchführung angezeigt werden, und diese nicht binnen eines Monats Bedenken erhoben hat,
7. das Feuermachen, das Zelten, das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen, Anhängern und Kraftfahrzeugen außerhalb der befestigten Wege, Park- oder Stellplätze oder Hofräume; das Bereitstellen, Anlegen oder Ändern von Stellplätzen für die vorgenannten Fahrzeuge und von Zelt- und Campingplätzen,
8. mit Kraftfahrzeugen auf nicht für den öffentlichen Verkehr freigegebenen Wirtschafts- und Wanderwegen sowie außerhalb der Fahrwege, Park- oder Stellplätze oder Hofräume zu fahren,
9. ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art einschließlich Fernmeldeleitungen, Zäune - außer den ortsüblichen Weide- und Kulturzäunen - oder andere Einfriedungen aller Art zu verlegen, zu errichten oder zu verändern,
10. Bohrungen, Sprengungen, ober- oder unterirdische Gewinnungen von Bodenschätzen oder sonstige Veränderungen der Boden-, Fels- oder Ufergestalt vorzunehmen,
11. Fischteiche anzulegen oder die Gestalt einschl. Querschnitt fließender oder stehender Gewässer zu ändern oder diese zu zerstören, Maßnahmen der Gewässerunterhaltung ohne vorherige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen,
12. Quellen oder Gewässerränder einschließlich ihres Bewuchses zu zerstören, zu beschädigen oder auf andere Art zu beeinträchtigen,
13. den Grundwasserspiegel zu verändern oder andere den Wasserhaushalt verändernde Maßnahmen vorzunehmen,

14. das Wegwerfen, Abladen, Einbringen, Ableiten oder Lagern von Stoffen und Gegenständen, insbesondere von flüssigen Abfallstoffen, Schutt und Altmaterial oder das Gelände auf andere Weise zu verunreinigen,
15. Haus-, Gewerbe-, Straßen-, Industrie- und Silageabwässer einzuleiten oder andere gewässerverschmutzende oder die Wasserqualität mindernde Stoffe in die Gewässer einzuleiten oder oberflächlich abzuleiten,
16. Waldflächen sowie Quellen und Fließgewässerränder zu beweiden,
17. Erstaufforstungen vorzunehmen oder Baumschulen, Schmuckreisig- oder Weihnachtsbaumkulturen anzulegen,
18. standortbedingtes Dauergrünland sowie Brachflächen oder Streuobstwiesen umzubrechen, in eine andere Nutzung umzuwandeln oder deren Nutzung zu intensivieren,
19. die Neuanlage von Kleingärten oder Grabeland,
20. Einrichtungen für den Schieß-, Luft- und Wassersport sowie für den Modellsport bereitzustellen oder anzulegen sowie diese Sportarten zu betreiben oder Flächen als Hundeübungsplatz zu nutzen,
21. Hunde in der Zeit vom 15. März bis 15. Juni, unangeleint mit sich zu führen,
22. Wasser- oder Eisflächen zu betreten, zu befahren oder in den Gewässern zu baden.

Im **Solinger Landschaftsplan** erfolgen unter Punkt B. textliche Darstellungen und Festsetzungen sowie Erläuterungen. Es werden im Folgenden mehrere Entwicklungsziele für die Landschaft definiert. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel 2 – Anreicherung (Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen), zum Ausdruck gebracht wird. Dieses Entwicklungsziel „Anreicherung“ wird weiter aufgeschlüsselt: Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Das Entwicklungsziel „Anreicherung“ wurde für verschiedenen Teilräume mit folgender Gliederung konkretisiert:

- 1.2.1. Revitalisierung von Fließgewässerbiotopen in Landschaftsräumen mit hohem Biotopentwicklungspotential
- 1.2.2. Anreicherung von geringstrukturierten Räumen mit intensiver Landwirtschaft
- 1.2.3. Anreicherung von geringstrukturierten Räumen im stadtnahen Bereich

Das Bewertungsgrundstück befindet in einem Teilraum gemäß Punkt 1.2.3., dazu erfolgen weitere textliche Darstellungen und Erläuterungen:

1.2.3. Anreicherung von gering strukturierten Räumen in Ortsrandlagen

Ziele der Landschaftsentwicklung sind hier insbesondere:

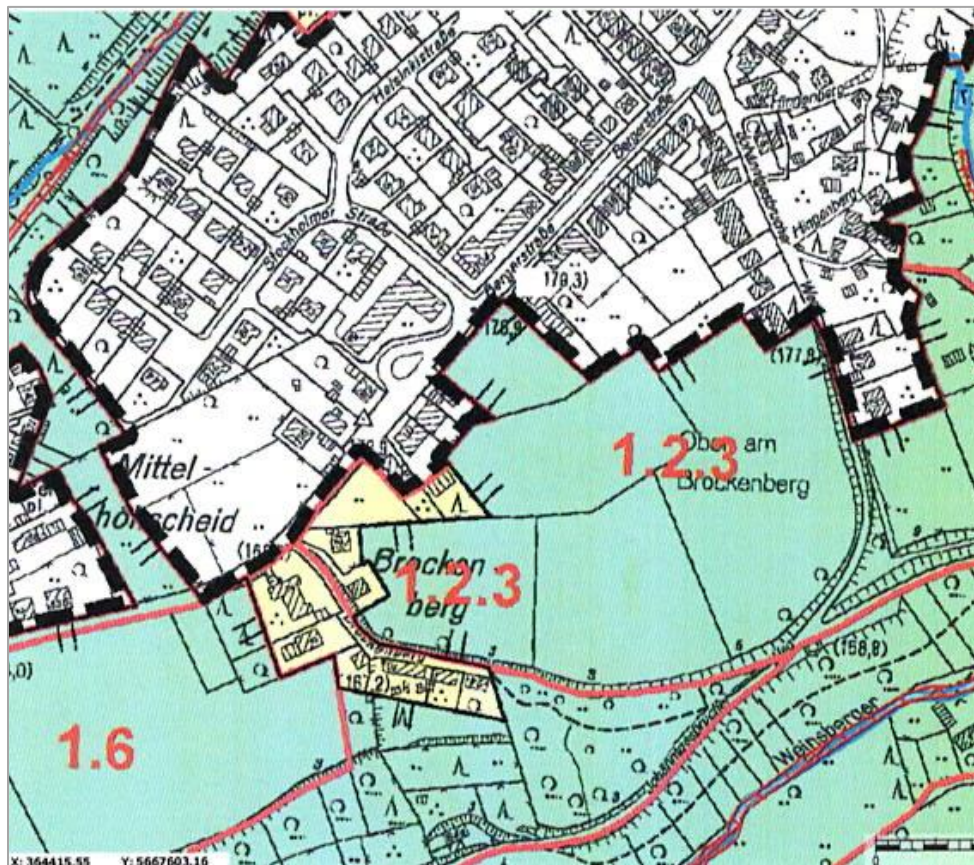
- Minderung der durch bauliche Maßnahmen entstandenen Mängel im Landschaftsbild
- Verbesserung des Landschaftsbildes in Ortsrandlagen
- Verbesserung der klimatischen Situation in Ortsrandlagen

Beispiele für geeignete Maßnahmen:

- die Eingrünung des Ortsrandes mit landschaftstypischen Elementen, z. B. Obstwiesen, Hecken, Gebüschgruppen und Einzelgehölzen
- Flächen der natürlichen Sukzession überlassen
- Anlage von Biotopen mit Kaltluft- und Frischluftentstehungsfunktion sowie von Biotopen mit Filterfunktion zum Schutz der Ortschaft vor Immissionen, z. B. Hecken

Dieses Entwicklungsziel gilt für die nachfolgend aufgeführten Teilräume:

- Piepersberg
- Fürkeltrath
- Hossenhaus
- Scharfhausen
- Fuhr / Buckert
- nördlich der Müllverbrennungsanlage
- Am Höhscheider Weg
- Bürger Landstraße südlich des Baugebiets Rehpfad
- **am Brockenberg, östlich der Bergerstraße**
- Montanushof, östlich der Löhldorfer Straße



- ⇒ aus dem Landschaftsplan der Stadt Solingen
- ⇒ grüne Fläche = Landschaftsschutzgebiet
- ⇒ 1.2.3. Festlegung im Landschaftsplan

4.4.4. Erschließung

Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege (Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge) liegt das Grundstück Bergerstraße (ohne Namen) der Gemarkung Höhscheid, Flur 25, Flurstücke 367 und 368, im Außenbereich. Es ist nicht erschlossen. Das Grundstück verfügt über keine von der Bergerstraße angelegte oder anderweitige Zufahrt.

Erschließungsbeiträge:

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage werden von der Stadt Solingen aus diesem Grund keine Erschließungsbeiträge i.S. des Baugesetzbuches erhoben. Eine andere Entscheidung bleibt für den Fall der Änderung der Sach- oder Rechtslage ausdrücklich vorbehalten.

► siehe Anlage 4

Gemäß der Planauskunft der SWS Netze Solingen GmbH und der Technischen Betriebe Solingen verlaufen in der Bergerstraße folgende Leitungen:

- Mischwasserkanal
- Gas, Wasser, Strom (NSP, MSP)

► siehe Anlage 5

4.4.5. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtdienstes Bauaufsicht Solingen, ist im Baulastenverzeichnis

- keine Eintragung zu Lasten des Flurstücks 367, Flur 25, Gemarkung Höhscheid, verzeichnet
- eine Eintragung zu Lasten des Flurstücks 368, Flur 25, Gemarkung Höhscheid – BaulastNr. 4034
 - Bauwich (Abstandsfläche wegen Grenzbebauung des Flurstücks 369)
 - Anbauverpflichtung bei Grenzbebauung ausgehend vom Flurstück 368
 - Duldung Anbau auf dem Flurstück 369

► siehe Anlage 4

Die Beurteilung der Baulast erfolgt in Punkt 5.2.1. boG gemäß § 8 ImmoWertV.

4.4.6. Altlasten

Durch die Untere Bodenschutzbehörde Solingen wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Bergerstraße, Gemarkung Höhscheid, Flur 25, Flurstücke 367 und 368 nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt wird.

► siehe Anlage 4

4.4.7. Auskünfte der Stadt Solingen zur Nutzung / Einschätzung der Nutzung

Die Stadt Solingen wurde bezüglich einer Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. solchen Möglichkeiten um Auskunft gebeten, da die Position des Grundstücks (Flurstück 368) und die Festsetzung des anliegenden Flurstücks 369 als Verkehrsfläche mit erstem Blick als „Baulücke“ interpretiert werden könnte.

Das Flurstück 367 befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan H 291 (am 08.08.1975 in Kraft getreten). Dieses Flurstück ist im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Zur Anfrage wurde durch den Stadtdienst Bauaufsicht folgendes schriftlich mitgeteilt:

Die Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW 2018) legt in Ihrem § 60 fest, dass - soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist -, die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Baugenehmigung bedürfen. Im Baugenehmigungsverfahren wird überprüft, ob dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Falls gewünscht ist, dass im Vorfeld eines Bauantrages nur einzelne Fragen des Baurechtes überprüft und geklärt werden sollen, so besteht nach § 77 BauO NRW 2018 die Möglichkeit, einen so genannten Antrag auf Vorbescheid (auch Bauvoranfrage genannt) zu stellen. Die Bearbeitung von Bauanträgen und Anträgen auf Vorbescheid ist in jedem Fall gebührenpflichtig.

Ohne die Durchführung der nach der BauO NRW 2018 vorgegebenen Verfahren können und dürfen aus juristischen Gründen keine Fragen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben schriftlich beantwortet werden.

Seitens der Sachverständigen wurde angefragt, wie das Flurstück 368 planungsrechtlich gesehen wird, ob es ggf. als Bauerwartungsland oder Rohbauland einzuordnen ist. Diesbezüglich wurde durch die Stadt Solingen weiter ausgeführt, dass diese Fragen bereits um den Prüfungsumfang eines Antrages auf Vorbescheid zuzurechnen sind, so dass deren Beantwortung bereits jetzt die Rechts- bzw. Bindungswirkung eines solchen Bescheides erzeugen würde bzw. wäre nach dem § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (VwVfG NRW) als eine s.g. Zusicherung zu werten.

Dieses hätte somit Auswirkung auf das später durchzuführende Baugenehmigungsverfahren, auch für den Fall, wenn man dann zu einem anderen Ergebnis käme. Eine schriftliche Einschätzung zur Zulässigkeit kann deswegen außerhalb von Baugenehmigungs- / Vorbescheidsverfahren nicht abgegeben werden.

Weiter wurde mitgeteilt, dass die Stellung eines Bauantrages gemäß § 67 BauO NRW 2018 nur bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassern (im Regelfall Architekten / innen) vorbehalten ist. Dies ist nur für die in § 67 Abs. 2 BauO NRW 2018 genannten (kleineren) Bauvorhaben nicht erforderlich. Für eine Bauvoranfrage wiederum bedarf es keines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers, wenn sich die Fragestellung auf die planungsrechtliche Zulässigkeit (z.B. grundsätzliche Bebaubarkeit) beschränkt.

Letztendlich ist auszuführen, dass es eines umfassenden Prüfungsvorganges bedarf, um eine abschließende Antwort für eine bauliche (Teil-)Nutzung zu erhalten. Dies beinhaltet auch die Befreiung vom Landschaftsschutz. Eine solche Möglichkeit muss an dieser Stelle in Bezug zu den Verboten im Landschaftsschutzgebiet (siehe Ausführungen Punkt 4.4.3) ausgeschlossen werden. Gemäß mündlicher Rücksprache mit dem Stadtdienst Natur und Umwelt ist derzeit nicht davon auszugehen, dass eine Befreiung vom Landschaftsschutz erfolgen kann. Bei der Festlegung der Landschaftsschutzgebiete wurde insbesondere auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen, ihre Rolle somit und deren Erhaltung berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren ist weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag gegenständlich. Infolge der Recherchen und Auskünfte kommt die Sachverständige zu dem Ergebnis, dass in Bezug zum Sachstand weder eine Bebaubarkeit noch von einer anderweitigen Nutzung des Geländes zur Disposition steht. Trotz der zunächst günstig erscheinenden Lage, muss davon ausgegangen werden, dass die Fläche weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland verbleibt. Das umfasst auch eine eventuelle Teilflächenbetrachtung.

Die Intention einer baulichen Nutzung wäre somit eine reine Spekulation .

5. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes

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

§ 194 BauGB:

- „Der Verkehrswert wird durch
- ▶ den Preis bestimmt, der in dem
 - ▶ Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht,
 - ▶ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
 - ▶ rechtlichen Gegebenheiten und
 - ▶ tatsächlichen Eigenschaften, der
 - ▶ sonstigen Beschaffenheit und der
 - ▶ Lage des Grundstücks oder des
 - ▶ sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
 - ▶ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
 - ▶ zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

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

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.

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Verkehrswert unbebauter Grundstücke wird regelmäßig aus dem Vergleichswert nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet. Die Basis hierzu bildet der Bodenwert.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehensweise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

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.

5.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird der Bodenrichtwert für Landwirtschaft in Höhe von 2,30 €/qm ausgewiesen

Bodenrichtwert: 2,30 €/qm
Bodenrichtwertnummer: 50401
Stand: 01.01.2023
Kriterien: Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart: Landwirtschaft
Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Solinger Gutachterausschuss nimmt keine Differenzierung in Bezug zur Ertragsmesszahl vor, da anhand der Auswertungen keine signifikanten Unterschiede bzgl. Kaufpreis festzustellen sind.

Informativ:

Ertragsmesszahl (EMZ) gemäß GEObasis.nrw (Finanzverwaltung NRW): 2195

Gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Das Flurstück 368 wird als Ackerland bewirtschaftet und ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet als solches zu beurteilen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland betrug in Solingen, resultierend aus den letzten 5 Jahren, 2,75 €/qm; Spanne 2,00 € bis 3,25 €/qm.

Im Grundstücksmarktbericht werden den Land- und forstwirtschaftlichen Flächen zudem „Sonstige Flächen“ gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV sind Flächen, die sich keinen der Entwicklungszustände: Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land, zuordnen lassen.

Entsprechend dem § 3 Abs. 5 der ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand nach § 5 bei der Wertermittlung u.a. insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist. Hierbei handelt es sich um

- besondere Flächen der Landwirtschaft
Diese Flächen sind durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Sie eignen sich für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Regenrückhaltebecken).

- hausnahe Gartenflächen
Diese werden zu bebauten Grundstücken dazu erworben (Zuerwerbs-/Arrondierungsflächen) und liegen außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks (z.B. >40m Tiefe).
- Freizeitgrundstücke
Bei diesen Flächen liegt kein Zuerwerb zum Hausgrundstück vor. Sie werden meist als externes Gartenland oder Wochenendgrundstück erworben.

Der durchschnittliche Kaufpreis für besondere Flächen der Landwirtschaft betrug in den letzten 5 Jahren 4,50 €/qm bei einer Spanne von 2,35 bis 5,80 €/qm.

Gemäß Auskunft Stadtdienst Natur und Umwelt, sind bezüglich des Grundstücks - aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet - Nutzungsänderung unzulässig.

5.1.1. Bodenbewertung

In Bezug zu den durchgeführten Recherchen kann zum Bewertungsstichtag die Fläche des Flurstücks 368 ausschließlich und weiterhin als Fläche der Landwirtschaft – Ackerland betrachtet und bewertet werden. Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten kommen gemäß der Recherchen nicht in Betracht. Durch den Gutachterausschuss wurde Auskunft erteilt, dass bei der Bewertung von Landwirtschaftsflächen die Orientierung in der Regel am ausgewiesenen Bodenrichtwert erfolgt.

Für öffentliche Verkehrsflächen werden durch den Gutachterausschuss keine separaten Bodenrichtwerte ausgewiesen. In der Regel orientieren sich diese Flächen an den zugehörigen Flächenqualitäten mit einem prozentualen Anteil. Für Bauland werden am Markt aus der Erfahrung ca. 10 % zum Ansatz gebracht. Bei einfachen Nutzungen – wie Landwirtschaft – werden die Bodenwerte in der Regel gleichermaßen übernommen, in der Annahme, dass sie die Nutzung verbindet/bedingt. Im vorliegenden Fall ist das Flurstück für die Nutzung des Flurstück 368 nicht zwangsläufig relevant. Ein vornehmliches Interesse ist aufgrund der Widmung ausschließlich seitens der Stadt Solingen anzunehmen.

		Flurstück 367	Flurstück 368
Bodenwert		2,30 €/qm	2,30 €/qm
Flurstücksgröße	x	290 qm	3.228 qm
Bodenwert	=	667 €	7.424 €

5.2. Verkehrswerteinschätzung

Aufgrund der Mikrolage der zu bewertenden Landwirtschaftsfläche, wurden anderweitige Nutzungen in Bezug zum Bauplanungsrecht bei der Stadt Solingen erfragt. Im Resultat muss davon ausgegangen werden, dass es bei einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt, da die Lage im Landschaftsschutzgebiet einen wesentlichen Einfluss ausübt. Ein abschließendes Ergebnis für die Nutzungsperspektive ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrages zu erhalten. Im Rahmen der Bewertung zur Zwangsversteigerung ist das nicht gegenständlich. Somit sind Mutmaßungen hinsichtlich einer anderweitigen Nutzung und/oder (teilweisen) Bebaubarkeit spekulativ und entbehren jeder rechtlichen Grundlage.

5.2.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(gem. § 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss zugesteht. Hierzu gehören:

- *besondere Ertragsverhältnisse*
- *Baumängel und Bauschäden*
- *wirtschaftliche Überalterung / über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- *Freilegungskosten*
- *Bodenverunreinigungen*
- *grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

Zu den Ertragsverhältnissen (landwirtschaftliche Verpachtung) stehen keine Informationen zur Verfügung. Da augenscheinlich eine Bewirtschaftung erfolgt, ist von einer Verpachtung oder Eigennutzung auszugehen. Eine Wertanpassung wird für diesen Aspekt nicht relevant erachtet.

Im Grundbuch Abteilung II ist für das Flurstück 368 eine Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht verzeichnet. Anhand der Ausführungen im Punkt 2.1. wird dieses Recht wertneutral beurteilt.

Für das Flurstück 368 ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen eine Baulast registriert. Es handelt sich um einen Bauwich (Abstandsfläche) aufgrund der Grenzbebauung ausgehend vom Flurstück 369. Gleichzeitig verpflichtet sich der Eigentümer des Flurstücks 368 für den Fall einer Bebauung auf seinem Grundstück, an das Gebäude des Flurstücks 369 (Bergerstr. 107) anzubauen (Anbauverpflichtung). Außerdem wird ein Anbau an das Bauvorhaben auf dem Flurstück 369 durch den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 368 geduldet.

Das Flurstück 368 wird als Fläche der Landwirtschaft bewertet. Die Begründungen dazu erfolgten im vorangegangenen Text. Mit der Baulast wurde eine Reglementierung festgelegt, für den Fall, dass eine weitere Bebaubarkeit möglich wird. Diese Festlegung wirkt sich aus, wenn tatsächlich im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages eine Teilfläche als bebaubar erklärt wird. Aufgrund der Bewertung in Bezug zur derzeitig erklärten Nutzung als Landwirtschaftsfläche, ist eine Bebaubarkeit nicht relevant und die Baulast ohne Auswirkung auf die landwirtschaftliche Nutzung. Die Baulast wird in dieser Bewertung wertneutral angesehen.

Für das Flurstück 367 - Verkehrsfläche - erfolgt ein Abschlag in Sinne einer Marktanpassung, da es über keiner wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten verfügt und aufgrund seiner Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vollständig für diese Nutzung reglementiert ist. Ein Markinteresse dürfte kaum vorliegen, ausgenommen der Stadt Solingen selbst.

5.2.3. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

	Flurstück 367 Öffentliche Verkehrsfläche	Flurstück 368 Landwirtschaftsfläche (Acker)
Vergleichswert (Bodenwert)	667 €	7.424 €
bog gem. § 8 ImmoWertV	- 25 %	-----
Verkehrswert (gerundet)	500 €	7.400 €

Die Flurstücke 367 und 368 bilden keine zwangsläufige wirtschaftliche Einheit.

Der Verkehrswert für das Flurstück 367 wird in Höhe von

500 €
in Worten: fünfhundert Euro

und für das Flurstück 368 in Höhe von

7.400 €
in Worten: siebtausendvierhundert Euro

zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 geschätzt.

Christine Walther

Langenfeld, d. 31.07.2023

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige
gem. EN ISO/IEC 17024
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag. Das Gutachten umfasst 22 Seiten einseitig beschrieben, 10 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 4-fach ausgefertigt:

3 Exemplare auftragsgemäß für den Auftraggeber
sowie Exposee und Gutachtenversion zur Internetveröffentlichung
1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

