



Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - 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)

GUTACHTEN

Gutachten - Nr.: VW2049-24 (Aktenzeichen 006 K 006/24)

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

eines mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks,
Flur 20, Flurstücks Nr. 317, Gemarkung Solingen,
Katternberger Straße 28 in 42655 Solingen



Verkehrswert (unbelastet): 236.000,-- €

Wertermittlungstichtag: 22.07.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemein	3
1. Angaben	3
2. Hinweise	4
Teil B Bodenbeschreibung	8
3. Lage und Umgebung	8
4. Erschließung	13
5. Verkehrsanbindung / Entfernungen	13
6. Grundstück	15
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
8. Grundbuchbestand	17
Teil C Baubeschreibung	18
9. Gebäude	18
10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung	19
11. Nutzung	19
Teil D Wertermittlung	20
12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
13. Bodenwert	22
Teil E Ermittlung des Ertragswertes	25
14. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung	25
Teil F Verkehrswert	31
15. Zusammenfassung der Ergebnisse	31
16. Ergebnis	32
Teil G Anhang	33
17. Übersichtskarte der Region (Auszug)	33
18. Regionalkarte	34
19. Auszug aus der Flurkarte	35
20. Schreiben über Auskunft aus dem Altlastenkataster	35
21. Begleitschreiben	37
22. Fotodokumentation, Foto 1 bis 4	39
23. Literaturverzeichnis	41

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 45 Seiten (nur in der Originalausfertigung) inkl. 2 Seiten Fotodokumentation und wurde für den Auftraggeber in sechsfacher Ausfertigung erstellt.

Teil A Allgemein

1. Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Solingen

Aktenzeichen 006 K 006/24

Postfach 101264

42612 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 22.07.2024, 11:00 Uhr, vereinbart und durchgeführt. Teilnehmer waren Frau (nur in der Originalausfertigung) sowie der Sachverständige. Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich, es wird nachfolgend von einem überwiegend durchschnittlichen, neu renovierten Zustand ausgegangen.

1.4. Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
- Grundbuchauszug vom 22.04.2024
- Übertragungsvertrag mit Auflassung, verhandelt am 20.06.1989
- Kaufvertrag, verhandelt am 17.08.2023
- Urkunden zu Eintragungen in Abt. II Lasten und Beschränkungen
- Bauakte mit u.a. Grundrisse (KG bis DG, teilweise unbemaßt), Ansichten und Schnitt, erstellt in den Jahren 1895/1913

- Baubeschreibung zum Gesuch des Dachausbaus nach „Brand“ im Haus 30, erstellt im Jahr 1946
- Stadtplan und Geodaten von Solingen
- Mietspiegel für Solingen 2024
- Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) in der Klingenstadt Solingen mit dem Stichtag 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 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)
- 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 dem Lageplan abgegriffen bzw. mittels Faktoren ermittelt.

Die beschafften Unterlagen stammen aus 1895/1913, 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 altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrundeliegende 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.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser 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 soweit 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 - im Allgemeinen - 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. 161.545 (Stand Ende Dezember 2023)

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

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 Klingenstadt.

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 Sonnenborner 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 Stadtteil Höhscheid an der Katternberger Straße, Gemarkung Solingen. Die Katternberger Straße ist eine Straße, die sich - je nach Abschnitt (Verbindungsstraße und Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)) - unterschiedlich gestaltet. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, im verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) gilt Schrittgeschwindigkeit. Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Je nach Streckenabschnitt stehen 1 bis 4 Fahrstreifen zur Verfügung.

Höhscheid ist ein Stadtteil der bergischen Großstadt Solingen. Zusammen mit dem angrenzenden Stadtteil Burg bildet er den Stadtbezirk Burg/Höhscheid. Der heutige Stadtteil Höhscheid liegt im Süden Solingens und erstreckt sich von den Ausläufern der Innenstadt bis in die Höhenlagen oberhalb der Wupper. Im Norden grenzt Höhscheid an den Stadtbezirk Solingen-Mitte, im Osten befindet sich der Stadtteil Burg, südlich der Ortsteil Widdert und im Westen der Stadtbezirk

Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid. Im Süden befindet sich außerdem die Stadtgrenze zu Leichlingen, die durch die Wupper gebildet wird.

Höhscheid weist, im Wesentlichen bedingt durch seine Topographie, eine zersplitterte Bebauung auf. Seinen historisch bedingten Siedlungskern bildet der Peter-Höfer-Platz, benannt nach einem Höhscheider Bürgermeister; außerdem die Bundesstraße B229 – als Neuenhofer und Grünewalder Straße bezeichnet –, die den Platz mit der Solinger Innenstadt verbindet. Abseits dieser Hauptverkehrsachse befinden sich, häufig in den Bachtälern, die traditionellen bergischen Hofschaften. Zu diesen zählen vor allem:

Balkhausen, Erf, Glüder, Grünewald, Haasenmühle, Hästen, Katternberg, Kohlsberg, Lindenhof, Nacken, Neuenhaus, Pfaffenberg, Pilghausen, Platzhof, Schlicken, Unnersberg, Weeg, Wippe.

Hinzu kommen diverse weitere Wohnplätze. Darunter sind unter anderem die Spar- und Bauvereinssiedlung am Weegerhof und jene am Böckerhof. Große Teile der Bevölkerung Höhscheids leben überdies im Viertel rund um Bismarck- und Bülowplatz sowie in den Siedlungen am Vockert und am Höhscheider Hof bzw. der Bauermannskulle.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 70 Meter Fußweg, die Entfernung zur nächsten S-Bahnstation ca. 500 Meter. Einkaufsmöglichkeiten sind im näheren Umfeld in ausreichendem Maß vorhanden.

Die Wohnlage wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 als „einfache bis mittlere Mischgebietslage“ charakterisiert.

Wohnungsmarkt Solingen (1. Quartal 2024 BulwienGesa):

In Solingen, einer Stadt in Deutschland, verfügt jeder Haushalt im Durchschnitt über 1,02 Wohnungen. Etwa 15,11% dieser Wohnungen sind 1- oder 2-Raumwohnungen, während der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 66,6% liegt. In den letzten fünf Jahren wurden

jährlich durchschnittlich 310 Wohnungen fertiggestellt, was Solingen zu einer der zehn Städte mit der höchsten Bautätigkeit in Deutschland macht. Angesichts eines berechneten Zusatz- und Ersatzbedarfs von 278 Wohnungen pro Jahr bis 2035 ist bei Fortsetzung dieser Bautätigkeit eine leichte Überdeckung des Bedarfs zu erwarten. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen belaufen sich auf etwa 325 €/m². Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt bei 8,20 €/qm, während der durchschnittliche Wert von Eigentumswohnungen bei 2.250 €/m² liegt. Der Anteil der Kaltmiete am monatlichen Haushaltseinkommen beträgt rd. 19,2%. Eine durchschnittliche Immobilie in Solingen kostet das Sechsfache des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens. Pro 1.000 Einwohner wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 8,5 Immobilientransaktionen verzeichnet. Der durchschnittliche Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser in Solingen liegt bei 16,0.

4. Erschließung

Straßenbelag:	Asphalt
Fußwege:	beidseitige Fußwege
Straßenbreite:	ca. 14 Meter (inkl. Fußwege)
Versorgungsanschlüsse für	
Wasser:	nicht bekannt
Strom:	nicht bekannt
Gas:	nicht bekannt
Telefon:	nicht bekannt
Abwasser:	nicht bekannt

5. Verkehrsanbindung / Entfernungen

- Hauptbahnhof Solingen ca. 6,5 Kilometer (Straßenverbindung; kürzeste Entfernung)
- S-Bahnstation Solingen Grünewald ca. 500 Meter (Straßenverbindung)

- S-Bahnstation Solingen Mitte ca. 1.100 Meter (Straßenverbindung)
- Bushaltestelle ca. 70 Meter (Fußweg)
- Autobahnanschluss der A46 (Anschlussstelle Haan) ca. 8 Kilometer (Straßenverbindung)
- Bundesstraße B229 ca. 150 Meter (Straßenverbindung)
- Flughafen Köln/Bonn ca. 40 Kilometer (Straßenverbindung)
- Flughafen Düsseldorf ca. 41,5 Kilometer (Straßenverbindung)
- Stadt Remscheid ca. 11 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Hilden ca. 12,5 Kilometer (Stadtzentrum; kürzeste Entfernung)
- Stadt Wuppertal ca. 18 Kilometer (Stadtzentrum; kürzeste Entfernung)
- Stadt Leverkusen ca. 21 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Düsseldorf ca. 29 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Köln ca. 36 Kilometer (Stadtzentrum)

6. Grundstück

Lage:	Stadtteil Solingen-Höhscheid; Gemarkung Solingen
Form:	leicht trapezförmig
Topographie:	leichtes Gefälle
Grundstücksbreite:	ca. 11 Meter
Grundstückstiefe:	ca. 22,5 Meter
Grundstücksgröße:	Flurstück 317: 236 m ²
Begrenzung:	umliegend: gemischt genutzte Bebauung u.a. ein Lasergamezentrum, eine Spielhalle, Büro- sowie Wohnobjekte; Südwestlich direkt angrenzend: kleines Mehrfamilienwohnhaus; Im Südosten: Straßenbereich „Katternberger Straße“
Untergrund:	normal tragfähig
Grundwasser:	keine Probleme bekannt
Altlasten:	laut Auskunft der Klingenstadt Solingen wird das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt (s. Schreiben im Anhang Kap. 20)
Erschließungsbeiträge:	es wird die Entrichtung unterstellt
Denkmalschutz:	laut Auskunft der Klingenstadt Solingen besteht für das Bewertungsobjekt kein Verdacht auf Denkmalschutz
Baulasten:	gemäß der Klingenstadt Solingen enthält das Baulastenverzeichnis von Solingen eine Eintragung zu Lasten des Flurstücks 317 (s. Kap. 14.1)

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück "Katternberger Straße 28" liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, dort befindet sich auch kein Bebauungsplan in Aufstellung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes S.83. Die festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinie entspricht aber der vorderen Grundstücksgrenze und dem heutigen Ausbauzustand.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Solingen aus dem Jahr 2004 stellt das Grundstück als Mischgebiet dar.

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

8. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom: 22.04.2024	Amtsgericht: Solingen
Grundbuch von Solingen	Band/Blatt: /308

- Bestandsverzeichnis:

Gemarkung			Flur	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
5	3	Solingen	20	317	Gebäude- und Freifläche, Katternberger Straße 28	2 36

- Erste Abteilung (Eigentümer):

(nur in der Originalausfertigung)

- Zweite Abteilung (dingliche Rechte):

(nur in der Originalausfertigung)

7	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 6/24). Eingetragen am 19.04.2024. Blatt
---	---	---

- Dritte Abteilung (Grundpfandrechte):

Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt.

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Das ca. um 1895 (laut Auskünfte durch das Bauamt) errichtete unterkellerte Wohnhaus (zwei Vollgeschosse, ausgebauten Dachgeschoss umfasst insgesamt drei Wohneinheiten). Das Gebäude grenzt im Südwesten direkt an ein weiteres Gebäude an.

*Anmerkung: Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde der Angabe bei der Ortsbesichtigung entnommen.

Konstruktion/

Fassade: Massivbauweise; verputzte und mit Dispersionsfarbe neu gestrichene Außenfassade; die Seiten und die Hinterfassade besitzen ein Wärmeverbundsystem (ca. 6 cm).

Keller: Vollständig unterkellert.

Dachkonstruktion: Satteldach mit Dachgauben, Dach wurde augenscheinlich neu eingedeckt.

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster.

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 keinen Balkon.
Stellplatz:	Der Bewertungseinheit ist kein Außenstellplatz zugeordnet; eine Garage ist nicht vorhanden.
Energieausweis:	Liegt nicht vor.
Aufzug:	Gemäß Grundrisse nicht vorhanden.
Außenanlagen:	Die nicht bebaute Fläche befindet sich in einem einfachen, „baustellenähnlichen“ Zustand.

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Das Bewertungsgebäude wurde um 1895 errichtet und umfasst angabegemäß drei Wohneinheiten.

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen besichtigt werden. Das Erscheinungsbild lässt einen durchschnittlichen, neu renovierten 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

Laut Angabe der ZV-Schuldnerin hat der Käufer wohl bereits ungeachtet der Verzögerung beim Eigentumsübergang Mietverträge abgeschlossen. Diese sind inhaltlich jedoch nicht bekannt. Es wird von marktkonformen Verträgen ausgegangen.

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 Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücke, 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

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.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Renditeobjekt bei dem der Verkehrswert anhand des Ertragswertes (§§ 17 – 20 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt anhand des Ertragswertverfahrens.

13. Bodenwert

13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

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 auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

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

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 bis 6 ImmoWertV) erforderlich. Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese 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 in der Klingenstadt Solingen ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland mit dreigeschossiger misch- oder mehrgeschossiger Bauweise, einer Geschossflächenzahl von 1,1 und einer Grundstückstiefe von 30 Meter innerhalb des Mischgebietes von 320,-- €/m² für diese Zone 32111 des Quartiers ermittelt.

Bodenwert

In Anlehnung an § 16 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu ermittelt.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2024 lag etwa 6,5 Monate vor dem Wertermittlungstichtag. Gemäß Gutachterausschuss ist mit keiner Steigerung des Bodenwertes zu rechnen. Der Verfasser wird somit keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstückstiefe von rd. 22,5 Meter, eine Anpassung ist gemäß Gutachterausschuss demzufolge nicht vorzunehmen.

Die GFZ des Bewertungsobjektes wurde überschlägig aus dem Lageplan mit rd. 1,15 ermittelt.

Auf Grund der nur bedingt bemaßten Grundrisse aus 1895/1913, der somit vorgenommenen Ermittlung der GFZ anhand des Abgriffs aus dem Lageplan und des sich daraus ergebenden nur geringen Abweichung (1,1 zu 1,15) wird nachfolgend keine Anpassung anhand der Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Berechnung Bodenwert:

Stichtag:	01.01.2024
Zonennummer:	32111
BRW:	320 €/m²
Bauweise:	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl:	1,1
Grundstückstiefe:	30 m

	Faktor:	absolut:
Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag	1,00	0
Entwicklungszustand	1,00	0
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0
Grundstücksfläche	1,00	0
Grundstückszuschnitt	1,00	0
Straßen/Immissionen	1,00	0
Anpassung insgesamt:		0
BRW (angepasst):	320,0 €/m²	
BRW (angepasst, gerundet):	320 €/m²	

13.3. Bodenwert

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

Bodenwert

ertragswirksamer Bereich:

Fkt.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
317	236 m²	baureifes Land	320 €/m²	75.520 €
Bodenwertanteil ertragswirksamer Bereich, gerundet				75.500 €
Gesamt, gerundet				75.500 €

Dieser Bodenwert von rd. 75.500,-- € 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, mit 70 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 auf rd. 30 Jahre festgesetzt.

Das Wohnhaus verfügt über drei Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 165 m² (eine Wohnung unter 45 m² und zwei Wohnungen mit je 60 m²) (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 2024 abgeleitet sowie anhand des Wohnpreisspiegels des IVD 2023, aus der Auswertung der BulwienGesa AG und eigenen Marktkennntnissen und Vergleichsdaten auf Plausibilität überprüft.

Mietpreisspiegel für Solingen 2024:

Die Vergleichsspanne, von Wohnungen, die in minderer Lage bis 1948 entstanden sind, liegt für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² zwischen 4,40 €/m² Wfl. – 5,00 €/m² Wfl. und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 bis 80 m² zwischen 4,28 €/m² Wfl. – 4,92 €/m² Wfl. Die Vergleichsspanne, von Wohnungen, die in mittlerer Lage bis 1948 entstanden sind, liegt für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² zwischen 4,45 €/m² Wfl. – 5,15 €/m² Wfl. und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 bis 80 m² zwischen 4,39 €/m² Wfl. – 5,04 €/m² Wfl. Für isolierverglaste (2-fach) Fenster ist in der Baujahresklasse ein Zuschlag von 0,36 €/m² und für Wärmedämmung ein Zuschlag anteilig bis 0,50 €/m² vorzunehmen.

Wurde das Gebäude modernisiert, dann ist das Modernisierungsjahr ebenfalls zu berücksichtigen. Augenscheinlich wurde das Objekt nach 2018 modernisiert:

Die Vergleichsspanne, von Wohnungen, die in minderer Lage bis 2018 entstanden sind, liegt für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² zwischen 12,21 €/m² Wfl. – 12,98 €/m² Wfl. und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 bis 80 m² zwischen 12,26 €/m² Wfl. – 12,46 €/m² Wfl.

Die Vergleichsspanne, von Wohnungen, die in mittlerer Lage bis 2018 entstanden sind, liegt für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² zwischen 12,57 €/m² Wfl. – 13,75 €/m² Wfl. und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 bis 80 m² zwischen 12,88 €/m² Wfl. – 13,60 €/m² Wfl.

Zu- bzw. Abschläge sind hier nicht vorzunehmen.

Der **IVD Wohnpreisspiegel** gibt für Wohnungen, die in Solingen liegen, im Berichtszeitraum 2023 (Stand Oktober 2023) eine Miete mit einer Spanne 7,10 bis 10,00 €/m² an. Hierbei wird der einfache Wohnwert mit 7,10 €/m², der mittlere Wohnwert mit 8,50 €/m² und der gute Wohnwert mit 10,00 €/m² Wohnfläche dargestellt. Zu beachten ist, dass alle Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 70 m² herangezogen wurden. Kleinere und neuere Wohnungen werden, bezogen auf den Quadratmeterpreis, in der Regel etwas teurer vermietet als ältere und/ oder größere Wohnungen.

BulwienGesa gibt für Wohnungsmieten im Bestand in Solingen eine Spanne zwischen 6,40 bis 10,30 €/m² (Durchschnittsmiete 8,20 €/m²) an.

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

Mietansätze:

Aufgrund der vorangegangenen Marktrecherche wird nachfolgend mit Blick auf den Zustand des Dreifamilienhauses, der einfachen bis mittleren Wohnlage sowie der fehlenden Innenbesichtigung (angehaltener Ausstattungsstandart durchschnittlich, neu renoviert) von einer Nettokaltmiete von rd. 8,25 €/m² Wohnfläche für die EG- und für die OG-Wohnung sowie von rd. 8,50 €/m² Wohnfläche für die DG-Wohnung ausgegangen.

Da von einer Eigennutzung bzw. marktkonformen Vermietung ausgegangen wird, ist eine unter- bzw. überrentierliche Betrachtung (under-/overrented) des Ertragswertes nicht angezeigt. Die angesetzten Erträge sind langfristig nachhaltig und marktüblich.

Ermittlung des Rohertrages

(nach Nr. 5 EW-RL)

Nutzungseinheit	Geschoss	Flächenart	Nutzfläche	marktüb. m ² -Miete (monatl., nettokalt)	marktüb. Miete (monatl., nettokalt)
DFH	EG	Wohnen	60 m ²	8,25 €/m ²	495,00 €
DFH	OG	Wohnen	60 m ²	8,25 €/m ²	495,00 €
DFH	DG	Wohnen	45 m ²	8,50 €/m ²	382,50 €
			165 m²		1.372,50 €
					<u>1.372,50 €</u>

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform in Anlehnung an die Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

(nach Nr. 6 und Anlage 1 EW-RL)

Wohnnutzung

	DFH		Garagen	
Verwaltungskosten	351,00 €		35,00 €	1.053,00 €
Anzahl:	3		0	
Ergebnis:	1.053,00 €		0,00 €	
Instandhaltungskosten	13,75 €/m ² WF		50 €/m ² St	2.268,75 €
Wohnfläche:	165 m ²		0	
Ergebnis:	2.268,75 €		0,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00%			329,40 €
entspricht 22% vom ROE				3.651,15 €

Der Liegenschaftszins drückt die Bodenwertverzinsung für das im Boden gebundene Kapital aus. Im Grunde erhöht sich der Liegenschaftszins, umso risikobehafteter die Bestimmbarkeit der Richtigkeit oder Dauerhaftigkeit des Bodenwertes ist. So ist bspw. in Spitzenlagen von Großstädten der Liegenschaftszins bei überwiegend als Wohnraum genutzten Objekten recht gering, weil die Dauerhaftigkeit eines hohen Bodenwertes aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus nicht bestritten werden kann. Dagegen ist der Liegenschaftszins hoch in bspw. Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“, da das Risiko eines stark fallenden oder steigenden Bodenpreises sehr hoch ist. Man kann auch sagen, umso volatiler ein Grundstücksmarktbereich ist, desto höher ist der Liegenschaftszins, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstücksmarktbereich ist, desto geringer ist der Liegenschaftszins, ähnlich wie bei nicht immobilisierten Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszins spielt im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil eine entscheidende Rolle, da er u. U. den Gesamtertragswert z.B. bei sehr hohen Bodenpreisen erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird dieser Zins benutzt, um den Ertrag (Ertragswert) zu kapitalisieren.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte für die Klingenstadt Solingen weist für Dreifamilienhäuser eine Liegenschaftszinssatzspanne von 2,7 bis 3,9 % (durchschnittlicher LZS 3,3 %) aus. Die Liegenschaftszinssätze haben sich gemäß Grundstücksmarktbericht zum Vorjahr erhöht.

Der Verfasser setzt den Liegenschaftszins mit 3,5 % an. Bezüglich oben genannter Einlassungen, insbesondere des mittleren Wohnwertstandards in Verbindung mit dem einfachen bis mittleren Lagestandard wird dieser Liegenschaftszins hier als sachgerecht angesehen.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Jahresrohertrag	12	1.373 €	16.470 €
Bewirtschaftungskosten			-3.651 €
nach Anlage 1 EW-RL		-3.651 €	
pauschal			
Jahresreinertrag			12.819 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens			
(rentierlicher) Bodenwert(-anteil)		75.500 €	-2.643 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			10.176 €
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	3,50%		
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)			18,39
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	8		187.137 €
Bodenwert			75.500 €
vorläufiger Ertragswert			262.637 €
			15,9 -facher ROE
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-26.264 €
Abschlag von rd. 10% wegen fehlender Innenbesichtigung		-26.264 €	
Ertragswert	rd.		236.000 €
			14,3 -facher ROE

14.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu berücksichtigen sind weitere wertrelevante Einflüsse, insbesondere weitere Grundstücksteile sowie grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten.

Baulasten

Gemäß Auskunft der Klingenstadt Solingen ist zu Lasten des Bewertungsflurstücks 317 eine Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

(nur in der Originalausfertigung)

Das ehemalige Flurstück 113 wurde geteilt. Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 113 war bzw. ist immer noch mit einem „Nebengebäude“ bebaut. Auf Grund der Ausparzellierung befindet sich das „Nebengebäude“ auf der neuen Grundstücksgrenze, hierfür war eine Übernahme einer Abstandsfläche notwendig. Die Abstandsflächenübernahme ist ohne Einfluss auf die vorhandene Bebauung und bleibt deswegen unberücksichtigt.

Abschlag

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

Teil F Verkehrswert

„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. Zusammenfassung der Ergebnisse

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

Der Grundstücksmarktbericht 2024 weist für Dreifamilienhäuser eine Angebotspreisspanne zwischen rd. 1.210 €/m² Wfl. und rd. 1.830 €/m² Wfl. aus (im Mittel rd. 1.520 €/m² Wfl.). Der m²-Preis für das Bewertungsobjekt liegt bei rd. 1.430 €/Wohnfläche und somit in dieser Angebotspreisspanne.

Der Ertragswert entspricht mit rd. 236.000,-- € etwa dem unbelasteten Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

16. Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück, Flur 20, Flurstücks Nr. 317, Gemarkung Solingen, Katternberger Straße 28 in 42655 Solingen zum Wertermittlungstichtag 22.07.2024 auf

236.000,--€

in Worten: zweihundertsechsdreizehtausend Euro,

bewertet.

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

Teil G Anhang

17. Übersichtskarte der Region (Auszug)

(nur in der Originalausfertigung)

18. Regionalkarte

(nur in der Originalausfertigung)

19. Auszug aus der Flurkarte

(nur in der Originalausfertigung)

20. Schreiben über Auskunft aus dem Altlastenkataster



Klingentadt Solingen · Der Oberbürgermeister · 67-1 · 42648 Solingen
Sachverständigenbüro Matthias Kirchner

Auf der Gostert 5a
51645 Gummersbach



Stadtdienst Natur und Umwelt
Verwaltung

Gebäude	Bonner Str. 100
Zimmer	249
Fon	0212 290 0
Durchwahl	0212 290 - 6577
Fax	0212 290 - 74 6577
Es berät Sie	Frau Leiser
Sprechzeiten	nach Vereinbarung
E-Mail	g.leiser@solingen.de

Ihr Schreiben

Mein Zeichen
67-1/gl

Datum
10.07.2024

Auszug aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Grundstück: Katternbergerstraße 28
Gemarkung: Solingen **Flur:** 20 **Flurstücke:** 317

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Grundstück wird **nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen** geführt.

Das heißt, dass hier zur Zeit keine Erkenntnisse* darüber vorliegen, ob auf dem Grundstück entweder Abfälle abgelagert wurden (Altablagerungen), oder ob dort ein Betrieb bestand, welcher mit umweltrelevanten Schadstoffen unsachgemäß umgegangen ist (Altstandort).

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Kataster nur solche Flächen geführt werden, über die der katasterführende Stelle ein konkreter Verdacht bekannt ist. Somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Eine letztendliche Sicherheit über mögliche Verunreinigungen kann nur eine entsprechende Bodenuntersuchung eines sachkundigen Gutachters geben.

Ein Gebührenbescheid geht Ihnen gesondert zu.



Klingentadt Solingen · Der Oberbürgermeister · Stadtdienst Natur und Umwelt
Postanschrift: 42648 Solingen · Lieferanschrift: Bonner Straße 100 · 42697 Solingen

Zahlung erbeten auf das Konto der Stadtkasse SG:
Stadt-Sparkasse SG · BIC SOLDE33XXX · IBAN DE85 3425 0000 0000 0027 66

Buslinien: 791 bis Haltestelle Engelsberger Hof
Web: www.solingen.de



21. Begleitschreiben

- Rechte in Abteilung II (s. Kap. 8.):

Lfd.Nr. 3:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung für Jürgen Dankowski:

Durch das Wiederkaufsrecht sichert sich der ehemalige Eigentümer und Ehemann Herr Jürgen Dankowski unter bestimmten Bedingungen (bei Ehescheidung, bei Tod der Erwerberin vor dem Veräußerer, usw.) einen Rückkauf der Bewertungsfläche. Dieses Wiederkaufsrecht erlischt mit dem Ableben des Herrn Jürgen Dankowski. Im Falle der Ausübung des Rückübertragungsanspruchs findet ein Ausgleich für etwa in der Vergangenheit gezogenen Nutzungen oder getragene Lasten und sonstige Verwendungen nicht statt.

Somit entspricht der bei einem evtl. Wiederkauf zu zahlende Ausgleichsbetrag dem ermittelten Verkehrswert. Hierdurch hat diese Vormerkung keinen negativen Einfluss.

Lfd.Nr. 5:

Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs auf Eigentumsübertragung für Mirjeta Ramadani, geb. Brahimi:

Die Eintragung ist auflösend bedingt, sie bezieht sich auf dem bereits stattgefundenen Verkauf des Bewertungsobjektes, und erlischt laut Kaufvertrag, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde den unbedingten Antrag auf Löschung der Vormerkung stellt.

Dieses eingetragene Recht wird als wertneutral beurteilt.

- Ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjektes wird nicht geführt.
- Zubehör wurde nicht gesichtet oder bewertet

- Baubehördliche Beschränkungen sind Vorschriften im Baurecht, die die grundsätzliche Baufreiheit einschränken. Diese bestehen gemäß Planungsrecht nicht. Es besteht eine Baulast (s. Kap. 14.1.).
- Eintragung im Baulastenverzeichnis (s. Kap. 14.1. mit Anlage).
- Der Käufer hat (gemäß Aussage der ZV-Schuldnerin) wohl ungeachtet der Verzögerung beim Eigentumsübergang Mietverträge abgeschlossen. Diese sind inhaltlich nicht bekannt. Vor dem „Verkauf“ in 2023 stand das Objekt leer.
- Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen nicht (s. Schreiben Kap. 20.).
- Das Bewertungsobjekt steht laut Auskunft nicht unter Denkmalschutz; Die beiden Nachbargebäude „Katternberger Straße 22 und 24“ stehen unter Denkmalschutz.
- Überbauten bzw. Eigengrenzüberbauungen bestehen nicht.
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten anderer Grundstücke wurden vom Grundbuchamt nicht mitgeteilt.
- Ein Lageplan mit Gebäudeeindeichnung s. Kap. 6. Und Kap. 19..
- Lichtbilder des Gebäudes (Außenaufnahmen) und der Örtlichkeit s. Kap. 22..
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Namen von Mietern konnten nicht ermittelt werden.

22. Fotodokumentation, Foto 1 bis 4

1. Ansicht des Wohnhauses von der Katternberger Straße aus



2. Außenanlage



3. Umgebungsansicht



4. Umgebungsansicht



23. Literaturverzeichnis

Grundlagen der Grundstücksbewertung

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand August 2024
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge 1990 – 06/24
HuG	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Stand August 2003
Schönhofer/Reinisch		
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/Simon	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, 2024
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,	Sinzig,

	Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Stand August 2024 Stand August 2024
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
<u>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</u>		
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	2. Auflage München 2004
Schmitz/Krings/Dahlhaus /Meisel	Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung	19. Auflage Essen 2008

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 22. Juli 2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Düsseldorf, 23.08.2024

Matthias Kirchner*

* Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LF) - 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