M a t t h i a s K i r c h n e r

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

G U T A C H T E N

Gutachten - Nr.: VW2282-26 / Aktenzeichen: 6 K 6/26

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

des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden im Außenbereich bebauten Grundstücks, Gemarkung Ohligs, Flur 64, Flurstück Nr. 87, Gebäude- und Freifläche, 1.426 m² groß, Pohligshof 3 in 42699 Solingen



Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 20.04.2026: 182.000 €

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemein **3**

1. Angaben 3
2. Hinweise 6

Teil B Bodenbeschreibung **9**

3. Lage und Umgebung 9
4. Verkehrsanbindung / Entfernungen (Strasse) 14
5. Erschließung 14
6. Grundstück 15
7. Bauplanungsrecht 18
8. Grundbuchbestand 21

Teil C Baubeschreibung **22**

9. Gebäude 22
10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung 26
11. Nutzung 27

Teil D Wertermittlung **28**

12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 28
13. Bodenwert 31

Teil E Sachwertermittlung **35**

14. Gebäudewert 35
15. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 45
16. Zusammenfassung 48
17. Verkehrswert 48

Teil F Anhang **49**

18. Ausschnitt aus der Straßenkarte von Nordrhein-Westfalen 49
19. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen 49
20. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 49
21. Grundrisse – Schnitte 49
22. Fotodokumentation, Foto 1 bis 16 50
23. Literaturverzeichnis 58

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 69 Seiten inkl. 8 Seiten Fotodokumentation (in der originalen Papierausfertigung) und wurde für den Auftraggeber in fünffacher Ausfertigung erstellt.

Teil A Allgemein

1. Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Solingen
Aktenzeichen: **6 K 6/26**
Goerdelerstraße 10
42651 Solingen

1.2. Wertermittlungsgrund / Auftrag

Das Bewertungsobjekt ist Gegenstand eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Zu diesem Zweck ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zum unten genannten Stichtag zu ermitteln.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen für den 20.04.2026, 13.00 Uhr, vereinbart und durchgeführt.

Teilnehmer waren die Antragsteller, Frau XXXX und der Sachverständige.

Das Objekt konnte von außen und innen besichtigt werden.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Anmerkung:
Wertermittlungsstichtag ist der 20.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4. Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug des AG Solingen vom 06.02.2026
- Bauakte (auszugsweise)
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Flächennutzungs-/Bebauungspläne
- Stadtplan von Solingen
- Kartenmaterial des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie
- Kartenmaterial über www.tim-online.nrw.de
- Kartematerial über www.streettiger.de
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Solingen
- Grundstücksmarktbericht 2025 und 2026 der Stadt Solingen

1.5. Recherchen

- Gutachterausschuss der Stadt Solingen
- Stadtverwaltung Solingen
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Solingen
- Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg
- Bergische IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid
- Statistisches Bundesamt / Statistisches Landesamt NRW
- Marktdaten der on-geo GmbH
- Fahrländer Partner AG (FPRE)
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Geoportal Nordrhein-Westfalen
- Bundesagentur für Arbeit
- Bertelsmann Stiftung (wegweiser-kommune.de)
- Prognos Aktiengesellschaft (Prognos Zukunftsatlas)
- Eigene Datenbank

Die Recherchen für dieses Verkehrswertgutachten wurden am 15.07.2026 abgeschlossen.

1.6. Fragen des Amtsgerichts Solingen - Feststellungen

Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Mitbewertetes Zubehör:	nein
Nicht mitgeschätzte Zubehörstücke:	nein
Baubehördliche Beschränkungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baulasten:	bestehen nicht
Altlasten:	bestehen nicht
Denkmalschutz:	besteht nicht
Überbauten/Eigengrenzüberbauten:	bestehen (siehe Gutachtentext)
Lage-/Gebäudeplan:	siehe Anlage zum Gutachten
Lichtbilder:	siehe Anlage zum Gutachten
Objektanschrift / Grundbuchangaben:	stimmen überein
Mieter/Pächter:	keine

2. Hinweise

2.1. Behördenauskünfte

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

2.2. Berechnungen

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

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 zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden. Entsprechende Untersuchungen 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 des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

2.6. Allgemeines

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

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

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden 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 erfolgte 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 Bauschäden 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 etwaig empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird un-

terstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

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

2.7. Hinweis Innenfotos

Während der Ortsbesichtigung wurden zur Dokumentation des Bewertungsobjektes Innenaufnahmen durch den Sachverständigen angefertigt. Zum Schutz der Persönlichkeitsrechte und der Privatsphäre der Bewohnerin werden in diesem Gutachten jedoch keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Teil B Bodenbeschreibung

3. Lage und Umgebung

Staat:	Deutschland
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Landkreis:	Kreisfreie Großstadt
Stadt:	Solingen
Einwohner Solingen:	ca. 165.000 (Dezember 2025)

3.1. Makrolage

Solingen liegt mit einer Fläche von knapp 90 km² im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Als kreisfreie Großstadt gehört Solingen zum Bergischen Land und zum Bergischen Städtedreieck, eine kulturell und geografisch zusammenhängende Städteregion der aneinandergrenzenden Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen.

Solingen zählt 165.626 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 79.921 (2025) Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,07 Personen beträgt. Solingen ist dicht besiedelt (1.839 Einwohner je km²) und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr. Das BBSR ordnet Solingen räumlich der Wohnungsmarktregion Düsseldorf zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE)[1] zählen 34,6 % der ansässigen Haushalte Solingens im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4 %), 35 % der Haushalte zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,9 %) und 30,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7 %). Der größte Anteil der Haushalte, rund 24,1 % (Deutschland: 23,5 %), kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Fa-

[1] Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein unabhängiges immobilienökonomisches Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. FPRE ist seit 2018 in Deutschland tätig und eröffnete im August 2020 mit der Fahrländer Partner (Deutschland) AG eine eigenständige Niederlassung in Frankfurt am Main.

milie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 20,9 % (Deutschland: 21,2 %) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15,54 % (Deutschland: 16,4 %).

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -3,4 % oder -5.600 Personen (Deutschland: +0,2 %). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 0% bzw. einer Abnahme von 11 Haushalten gerechnet (Deutschland: +1,47 %).

Die Bertelsmann-Stiftung stuft Solingen in ihrer Demographietypisierung Deutscher Städte in den Demographietyp 6 ein. Darunter fallen Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonmischen Herausforderungen. Dieser Kommunen-Typ ist in der Regel charakterisiert durch überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, eine niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten bei einer eher heterogenen Arbeitsmarktsituation.

Solingen weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 84.616 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 18.364 Einfamilienhäuser und 66.252 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 21,7 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7 %) unterdurchschnittlich.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31.03.2026) in Solingen bei den EFH bei 4.763 €/m², bei den ETW bei 4.489 €/m². Die Nettomarktmiete liegt gemäß dem Makro-Lagerating-Wohnen von FPRE an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 10,70 €/m² pro Monat bzw. 8,20 €/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in Solingen um 17,51 % zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei +21,6 %. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um +24,1 % verändert.

Die verkehrsmäßige Anbindung von Solingen ist als normal bis gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraßen B 224 und B 229 gelangt man von Solingen in Richtung Wuppertal und Köln sowie auf die dort verlaufenden Autobahnen A 1, A 3 und A 46. Solingen verfügt mit seinem im Stadtteil Solin-

gen-Ohligs gelegenen Hauptbahnhof über eine Anbindung an das ICE-Netz der Deutschen Bahn. Der straßengebundene ÖPNV wird durch zahlreiche Buslinien der SWS (Verkehrsbetrieb der Stadtwerke Solingen GmbH) bedient. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind mit Düsseldorf und Köln-Bonn in ca. 30 Autominuten zu erreichen.

Seit 2004 analysiert das Schweizer Unternehmen Prognos in seinem Prognos Zukunftsatlas die Zukunftsaussichten von über 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. 2025 landete die Stadt Solingen im bundesweiten Ranking auf Platz 327. Eine Einstufung Solingens in die Klasse 6 von insgesamt 8 Risikoklassen verweist in der Prognos-Analyse auf eine Region mit leichten Risiken für die Zukunft. Solingen zeichnet sich zwar durch eine hohe wirtschaftliche Dynamik aus, leidet aber weiterhin unter Strukturbrüchen und weist im gesamtdeutschen Vergleich geringe wirtschaftliche Erfolgsaussichten auf. Im Wirtschafts-Woche Städteranking unter 71 Großstädten in Deutschland mit über 100.000 Einwohner erreichte Solingen 2025 mit Platz 49 einen Platz im hinteren Mittelfeld.

In Solingen sind rund 6.700 Betriebe mit überwiegend mittelständischer Prägung ansässig. Die Stadt ist weltweit das Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie. Rund 90 Prozent der deutschen Hersteller sind hier ansässig. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig ist die Automobilzulieferungsindustrie und die Galvanotechnik.

Die Arbeitslosenquote in Solingen lag im April 2026 bei 8,7 %, im Nordrhein-Westfalen bei 7,9 % und im gesamten Bundesgebiet bei 6,4 %.

Die Kaufkraft der Solinger lag 2025 pro Kopf bei 29.621 €. Das entspricht einem Kaufkraftindex von 96,9 nach 97,4 in 2024. Die Kaufkraft liegt damit leicht unter Bundesdurchschnitt (Kaufkraftindex: 100) und leicht unter dem Durchschnitt für Nordrhein-Westfalen (Kaufkraftindex 97,6 in 2025). Eine Einzelhandelszentralität in Solingen von 80,7 in 2025 im Vergleich zu 101,3 für ganz Nordrhein-Westfalen zeigt, dass die in Solingen vorhandene Kaufkraft in Nachbarstädte abfließt.

Die **Makrolage** der Objektadresse Pohligshof 3 in Solingen kann in einer Gesamtbetrachtung aller untersuchten Lagekriterien aus sachverständiger

Sicht für den Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 als **MITTEL** bis **GUT** eingeschätzt werden.

3.2. Mikrolage

Das zu bewertende Einfamilienhaus befindet sich im Solinger Stadtteil Aufderhöhe, welcher Teil des großen Stadtbezirks Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid ist und ca. 10 Kilometer südöstlich der Innenstadt (Rathaus) auf eine Höhe von ca. 113 m über NN liegt. Der Pohligshof ist historisch gesehen eine alte Hofschaft. Die Mikrolage ist geprägt von einer sehr aufgelockerten, ländlichen Struktur mit viel Grün, Feldern und Wiesen im direkten Umfeld. Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 40 Meter Luftlinie östlich der Bahnstrecke Haan-Gruiten–Köln-Deutz**.** Dies ist eine der wichtigsten und am stärksten befahrenen Bahnstrecken im deutschen Schienennetz (Teil der Hauptachse zwischen Wuppertal/Düsseldorf und Köln). Auf der Strecke herrscht rund um die Uhr reger Betrieb. Neben einem sehr dichten Takt im Regionalverkehr (wie dem RE 7 und der RB 48) nutzen auch Fernverkehrszüge (IC/ICE) von und nach Solingen Hauptbahnhof sowie intensiver Güterverkehr die beiden parallel verlaufenden Bahntrassen.

Der Pohligshof stellt städtebaulich keinen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" (Innenbereich nach § 34 BauGB) dar, da es sich um eine isolierte Splittersiedlung in der Landschaft handelt. Das Grundstück liegt im sogenannten Außenbereich. Der planungsrechtliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB umfasst alle Flächen, die nicht im Innenbereich liegen oder von einem Bebauungsplan erfasst sind. Hier gilt ein striktes grundsätzliches Bauverbot, um Zersiedelung und Naturzerstörung zu verhindern. Baugenehmigungen werden nur in Ausnahmefällen erteilt. Die nächsten Wohngebäude befinden sich ca. 140 Meter Luftline südöstlich vom Bewertungsobjekt. Dort gilt der seit 1995 rechtsgültige Bebauungsplan mit der Bezeichnung O 307 (Börkhauser Feld / Nußbaumstraße für das Gebiet Börkhauser Feld).

Obwohl die Hofschaft selbst im Grünen liegt, ist die urbane Infrastruktur des nahgelegenen Stadtteils Ohligs in 5 bis 7 Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad gut erreichbar. Das Zentrum von Ohligs sowie die Fußgängerzone (Düsseldorfer Straße) bieten zahlreiche Supermärkte (REWE,

EDEKA, Discounter), Drogeriemärkte, Wochenmärkte und Fachgeschäfte. In Ohligs und dem angrenzenden Aufderhöhe gibt es zudem eine sehr hohe Dichte an Haus- und Fachärzten, Apotheken sowie Pflege- und Therapieeinrichtungen. Das Klinikum Solingen liegt ca. 15 Autominuten entfernt. Kindertagesstätten sowie Grundschulen und weiterführende Schulen (z. B. Geschwister-Scholl-Gesamtschule) befinden sich im nahen Radius von Ohligs und Aufderhöhe.

Die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) vor Ort ist eingeschränkt. Der Hauptbahnhof Solingen (in Ohligs) ist jedoch der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt. Er bietet ICE-, RE- und S-Bahn-Anbindungen im dichten Takt direkt nach Düsseldorf, Köln und Wuppertal. Der Bahnhof ist per Pkw oder Rad schnell zu erreichen.

Die nahegelegenen Wupper-Auen und Wälder bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Zudem gibt es Reiterhöfe und Sportvereine in direkter Umgebung.

Die Immissionen durch den nahegelegenen Schienenverkehr sorgen für eine überdurchschnittliche Belastung.

Die **Mikrolage** der Objektadresse Pohligshof 3 in Solingen kann in einer Gesamtbetrachtung aller untersuchten Lagekriterien aus sachverständiger Sicht für den Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 als **MITTEL** bis **GUT** eingeschätzt werden.

Das Mikro-Lagerating Wohnen von FPRE[2] bestätigt diese Einschätzung mit einem Gesamtrating von 2,9 im Rahmen einer Notenskala von 1 (schlechteste Note) bis 5 (beste Note).

Die IIB Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH in Schwetzingen, die wissenschaftlich qualifiziert deutschlandweit Wohnlagen nach einem umfangreichen Kriterienkatalog (Makro- und Mikrolage) beurteilt, stuft die Wohnlage des Bewertungsobjekts im Rahmen ihrer erstellten „Wohnlagenkarte“ mit einem Wert von 2,21 von maximal 5 Punkten ein, was einer Qualifizierung als „mittlerer Wohnlage“ entspricht.

[2] Siehe auch Seite 10

Die IIB Wohnlagenkarte basiert dabei auf einem eigens vom IIB Institut entwickelten Rechenmodell, dass für jedes Wohnquartier sogenannte Preislagen ermittelt. Hierfür sind die Faktoren Immobilienpreise, Arbeitslosenquote, Einkommen der Anwohner und der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen) relevant. Zusätzlich prüft das Institut jede Preislage nach einem umfangreichen Kriterienkatalog. Dieser Berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parklätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten).

4. Verkehrsanbindung / Entfernungen (Strasse)

Bushaltestelle „Solingen Börkhaus“ ca. 500 Meter
Bundesstraße B229 (Löhdorf) ca. 2,3 Kilometer
Bundesstraße B228 (Haan) ca. 8 Kilometer
Autobahnanschluss A 3 (AS Solingen) ca. 5,7 Kilometer
Autobahnanschluss A 3 / A 542 (Dreieck Langenfeld) ca. 7,5 Kilometer
Autobahnanschluss A 3 / A 46 (Kreuz Hilden) ca. 14 Kilometer
Hauptbahnhof Solingen (ICE-Halt) ca. 3 Kilometer
Internationaler Flughafen Düsseldorf ca. 35 Kilometer
Internationaler Flughafen Köln-Bonn ca. 37 Kilometer
Solingen (Stadtzentrum) ca. 9 Kilometer
Hilden (Stadtzentrum) ca. 10 Kilometer
Erkrath (Stadtzentrum) ca. 16 Kilometer
Mettmann (Stadtzentrum) ca. 17 Kilometer
Leverkusen (Stadtzentrum) ca. 17 Kilometer
Remscheid (Stadtzentrum) ca. 18 Kilometer
Wuppertal (Stadtzentrum) ca. 22 Kilometer
Landeshauptstadt Düsseldorf (Stadtzentrum) ca. 26 Kilometer

5. Erschließung

Straßenbelag:	Bitumen (Schwarzdecke)
Fußwege:	keine vorhanden
Straßenbreite:	ca. 5 Meter
Parkflächen:	1 Garagen-/Carportstellplatz

	Parkflächen am Straßenrand vorhanden
Versorgungsanschlüsse:	
Wasser:	vorhanden (über Nachbargrundstück)
Abwasser:	vorhanden (abflusslose Sammelgrube)
Strom:	vorhanden (über Nachbargrundstück)
Gasanschluss:	vorhanden (Gastank oberirdisch)
Telekommunikation:	vorhanden
TV-Satellitenanschluss:	vorhanden

6. Grundstück

Lage:	Solingen - Ortsteil Aufderhöhe
Form:	fast trapezförmige Grundstücksform
Topographie:	nahezu eben

Begrenzung:	Norden: Flurstück Nr. 539 unbebautes Grundstück Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Osten: Flurstück Nr. 599 unbebautes Grundstück Gehölz, Weg, Sport-, Freizeit und Erholungsfläche Süden: Flurstück Nr. 65 Pohligshof 1 unbebautes Grundstück Wohnbaufläche, Wald, Weg, Sport-, Freizeit und Erholungsfläche Industrie- und Gewerbefläche Westen: Flurstück Nr. 708 Weg, Wald, Unland, Fließgewässer, Sport-, Freizeit und Erholungsfläche Bahnverkehrsfläche
Grenzbebauung:	Carport, Garage sowie Scheunen- und Schuppengebäude stehen nördlich grenzständig zu Grund-/Flurstück Nr. 539 Gartenhütte steht südlich grenzständig zu Grund-/Flurstück Nr. 651 (Pohligshof 1)
Straßenfrontlänge:	ca. 22 Meter
Grundstücksbreite:	ca. 12 bis 21 Meter
Grundstückstiefe:	ca. 82 Meter (mittlere Grundstückstiefe)
Grundstücksgröße:	1.426 m²

Grundstücksausrichtung:	Garten nach Osten (OSO) ausgerichtet
Untergrund:	normal tragfähiger Untergrund wird unterstellt
Grundwasser:	keine Probleme bekannt
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadt Solingen vom 23.04.2026 wird das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen geführt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine konkreten Anhaltspunkte zu möglicherweise bestehenden Altlasten. Weitere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
Erschließungsbeiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen vom 07.05.2026 liegt das Grundstück im Außenbereich. Aus diesem Grund werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches erhoben.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen vom 29.04.2026 ist das zu bewertende Gebäude weder in der Denkmalliste der Stadt Solingen noch in der Vorschlagsliste des Landschaftsverbandes Rheinland eingetragen. Außerdem gibt es derzeit keine Erkenntnisse zu möglichen Bodendenkmälern im Bereich des Pohligshofes 3.
Bodenordnung:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen vom 11.05.2026 ist das Bewertungsgrundstück in kein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch einbezogen und liegt auch nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs- und/oder Entwicklungsgebiet.

Satzungen: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen vom 29.04.2026 existiert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung.

Das Grundstück liegt in der Gebietszone III der Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Solingen vom 25.02.2019. Aufgrund der vorhandenen Stellplätze ist aus sachverständiger Sicht jedoch keine Wertrelevanz für dieses Gutachten gegeben.

Baulasten: Gemäß schriftlicher (22.04.2026) und telefonischer (09.07.2026) Auskunft der Stadt Solingen sind für das zu bewertende Grundstück keine begünstigenden oder belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen vorhanden.

7. Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Solingen stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Grundstück liegt gemäß rechtsverbindlichem Landschaftsplan der Stadt Solingen in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit der Ordnungsnummer 2.3.75. In unmittelbarer Nachbarschaft der Hofschaft befinden sich zudem separat ausgewiesene Naturdenkmale, wie etwa geschützte Stieleichen direkt am Pohligshof.

Das Grundstück selbst gilt nach Angaben der Stadt Solingen baurechtlich als sogenannter Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, da kein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 BauGB) existiert und das Areal auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB - Innenbereich) gehört.

Das Baugesetzbuch teilt Bauwünsche im Außenbereich in drei Gruppen ein, für die jeweils völlig unterschiedliche Hürden gelten:

1. **Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)**

   Diese Bauten sind gesetzlich bevorzugt, weil sie typischerweise genau in den Außenbereich gehören und im Innenbereich keinen Platz finden. Sie sind zulässig, wenn die Erschließung (Straße, Wasser, Strom) gesichert ist und keine wichtigen öffentlichen Belange (wie Naturschutz) dagegenstehen.

   Land- und Forstwirtschaft:
   Ställe, Scheunen, Wohnhäuser für aktive Landwirte
   Gartenbau:
   Erzeugungsbetriebe und Gewächshäuser
   Öffentliche Versorgung:
   Anlagen für Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Wasserwirtschaft
   Standortgebundene Betriebe:
   Windkraftanlagen, große Solarparks oder Steinbrüche

2. **Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)**

   Hierunter fallen alle "normalen" Bauwünsche, wie ein klassisches privates Wohnhaus, gewerbliche Hallen ohne Standortbindung oder Wochenendhäuser.

   Strengste Kriterien: Sie dürfen nur genehmigt werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

   Praxis-Realität: Da fast immer Belange wie die Erhaltung der Landschaft oder die Zersiedelung berührt werden, sind sonstige Vorhaben im Außenbereich fast immer unzulässig.

3. **Begünstigte Vorhaben / Bestandsschutz (§ 35 Abs. 4 BauGB)**
   Für bereits legal bestehende Gebäude gibt es Erleichterungen. Auch wenn sie eigentlich "sonstige Vorhaben" sind, drückt das Bauamt unter strengen Bedingungen ein Auge zu bei:

   Nutzungsänderungen: Wenn beispielsweise ein alter, ehemals landwirtschaftlicher Stall legal in ein Wohnhaus umgebaut werden soll

Ersatzbauten: Der originalgetreue Wiederaufbau eines maroden, aber lange rechtmäßig genutzten Wohnhauses

Erweiterungen: Moderate Erweiterungen von Wohngebäuden zur Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse der Familie

Ein Bauvorhaben scheitert im Außenbereich sofort, wenn es mit den Interessen der Allgemeinheit (öffentliche Belange) kollidiert. Das Gesetz nennt hierfür konkrete Beispiele (§ 35 Abs. 3 BauGB):

- Widerspruch zum regionalen Flächennutzungsplan
- Gefährdung des Naturschutzes oder der Landschaftspflege
- Befürchtung einer unkontrollierten Ausdehnung oder Entstehung einer Splittersiedlung (Zersiedelung)
- Unwirtschaftlichkeit durch extrem teure, neue Erschließungswege

8. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom: 06.02.2026	Amtsgericht: Solingen
Grundbuch von: Ohligs	Band/Blatt: /4243

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Solingen — Grundbuch von Ohligs — Blatt 4243 — Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Lagenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	a	qm
1	2	a	b		c/d	e	3		4
1-4	gelöscht					Erholungsfläche,			
5	2,4	Ohligs	64	87	4243	Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche, Pohligshof 3		14 14	26 15

Erste Abteilung (Eigentümer):

(in der originalen Papierausfertigung)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Solingen — Grundbuch von Ohligs — Blatt 4243 — Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 6/26). Eingetragen am 05.02.2026. Wrobel

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt

Anmerkung des Sachverständigen:

Der Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keinen Werteinfluss auf das zu bewertende Grundstück.

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Wohngebäude (Hauptgebäude) mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. An das Hauptgebäude schließen sich auf dessen Ost- und Südseite jeweils eingeschossige Anbauten mit Flach bzw. Pultdach an. Der südlich angrenzende Anbau verfügt über eine Teilunterkellerung.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem angrenzend an den östlichen Anbau ein nicht unterkellertes Neben-/Wirtschaftsgebäude mit einem weiteren Schuppenanbau.

Nördlich des Hauptgebäudes sind eine grenzständige Garage und ein grenzständiger Carport angebaut.

Das Wohngebäude verfügt einschließlich Anbauten bei einer Bruttogrundfläche von rund 180 m² über eine gesamte Wohnfläche von rund 125 m². Dabei wurde der innenliegenden Terrassenbereich mit 50 % seiner Grundfläche angerechnet.

Die Nebengebäude verfügen über folgende gerundete Gebäudeflächen:

	Bruttogrundfläche	Nutzfläche
Garage	23 m²	20 m²
Keller	20 m²	14 m²
Nebengebäude	75 m²	63 m²
Schuppen	14 m²	13 m²

Das Ursprungsbaujahr der baulichen Anlagen geht nach Angaben der Stadt Solingen auf das Jahr 1869 zurück. Es erfolgten An- und Umbauten in 1901 und 1928. Aktuellere Baugenehmigungen liegen dem zuständigen Bauamt bzw. dem Stadt-/Bauarchiv der Stadt Solingen nicht vor. Der aktuellste Grundrissplan (Bestandsplan) ist aus dem Jahr 1998.

Gebäudebeschreibung:

Fundamente:	Punkt-/Streifenfundamente
Konstruktion:	Massivbau
Fassade	verputzt und gestrichen Fassade ohne Wärmedämmung
Keller:	teilunterkellert Außenwände aus Mauerwerk (38 cm)
Wände:	Umfassungswände aus Mauerwerk (27 cm) Innen-/Trennwände aus Mauerwerk (15/27 cm)
Decken:	Geschossdecken als Holz/Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe aus Holz Stufen aus Verbundwerkstoff Kein Treppengeländer/Handlauf
Dachkonstruktion:	Satteldach als Holzkonstruktion ca. 35° Dachneigung (Haupthaus) Eindeckung mit Dachstein Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Anbauten mit Flach-/Pultdach Bitumenschweißbahnen
Heizung:	Gas-Therme mit Warmwasserspeicher Heizungsrohre nicht gedämmt Flachheizkörper mit Thermostatventilen Warmwasser über Gas-Therme
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat Badezimmer/WC mit Bodenfliesen
Wandbeläge:	überwiegend Putz mit Anstrich/Raufaser Bad/WC deckenhoch gefliest Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbeläge:	überwiegend Deckenputz mit Holzverkleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden mit manuellen Gurtwicklern Fensterbänke innen überw. aus Verbundwerkstoff Fensterbänke außen überwiegend aus Naturstein
Türen:	Haus-Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt Innentüren aus Holz mit Umfassungszargen aus Holz/Holzwerkstoff
Sanitärinstallation:	Installationen und Anschlüsse unter Putz
Sanitärausstattung:	<u>Badezimmer mit abgemauerten WC:</u> Hänge-WC, Waschtisch Halbrund-Dusche mit Glasabtrennung mittlere Ausstattung und Qualität Waschmaschinenanschluss Fenster zur Be-/Entlüftung
Bes. Bauteile:	Hauseingang mit einstufigem Klinker-Podest verläng. Dachkonstruktion als Eingangsüberdachung
Bes. Einrichtungen:	Einbauküche ohne Wertansatz Gas-Außentank in Gartenanlage
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig bis individuell

Besonnung:	ausreichend bis befriedigend
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Energieausweis:	liegt nicht vor
Außenanlagen:	Versorgungsleitungen vom Gastank zur Heiz-Therme Hofbefestigung, befestigter Stellplatz (Carport) Gestaltungsgrün / Pflanzbeete / Gartenanlage Gartenhaus, Gewächshaus, gemauertes Hochbeet teilweise befestigte Gehwege (Garten) Einfriedung mit Metall-Stabmattenzaun Einfriedung mit Sichtschutzelementen Hoftor aus Metall mit Mauerbegrenzung
Nebengebäude:	<u>Werkstattgebäude</u> Massivbau (Baujahr unbekannt) Satteldach als Binderkonstruktion Eindeckung mit Metallplatten Betonboden, Holzfenster, Stromanschluss <u>Schuppen</u> Massivbau (Baujahr unbekannt) Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumenabdeckung Betonboden, Nutzung als Abstellraum <u>Garage</u> Massivbau (Baujahr unbekannt) Flachdach, Betonboden, Stromanschluss Fenster nach Norden <u>Carport</u> Holzkonstruktion (Baujahr unbekannt) Flachdach mit Wellplatteneindeckung befestigt mit Betonverbundstein Sektionaltor (elektrisch) aus Kunststoff

Bauschäden/
Baumängel: keine wesentlichen feststellbar.

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Es handelt sich um ein Wohngebäude in Außenbereichslage, das als typisches „Patchwork-Objekt“ zu bewerten ist. Die ursprüngliche Bausubstanz ist nach Angaben des Stadtarchivs Solingen um 1869 errichtet worden. Das Wohngebäude wurde in den Jahren 1901 und 1928 sowie mutmaßlich in den 1960er-Jahren erweitert. Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert. Während das Hauptdach als Satteldach ausgeführt ist, besitzen die Anbauten Flach- bzw. Pultdächer.

Der Ausstattungsstandard und der allgemeine Unterhaltungszustand des Hauptgebäudes werden als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich eingestuft. Das Objekt ist bewohnt, was eine laufende Mindestbeheizung und Nutzung der Systeme impliziert.

Ein erhebliches Defizit stellt die lückenhafte Bauakte dar. Offizielle Unterlagen und Genehmigungen liegen nur bis zum Jahr 1928 vor. Die visuelle und bautechnische Beschaffenheit des bei der Besichtigung vorgefundenen Baukörpers weist aber eindeutig auf eine deutlich jüngere Herkunft hin.

Aufgrund der verwendeten Materialien, der Architektur sowie der baukonstruktiven Merkmale ist das Gebäude stattdessen nach den erfolgten An-/Um- und Erweiterungsbauten in 1928 in Folge in einem Maße weiteren baulichen Veränderungen unterzogen worden, dass als Epoche der letzten Sanierung eher von den 1960er Jahren auszugehen ist.

Es existieren darüber hinaus Grundrisspläne und Skizzen eines Architekten aus 1998. Es ist aber unklar, wozu diese angefertigt wurden.

Für die vermuteten baulichen Erweiterungen, Sanierungen und Modernisierungen aus den 1960er-Jahren oder auch danach fehlen jegliche Nachweise in der Bauakte.

Im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten aber extrem strenge Maßstäbe. Nicht genehmigte Anbauten genießen keinen Bestandsschutz und können im schlimmsten Fall eine Rückbauverfügung nach sich ziehen.

Die Verbindungspunkte zwischen den Baujahren (1869, 1901, 1928, 1960er) sind darüber hinaus prädestiniert für Rissbildungen. Unterschiedliche Fundamentarten, Setzungsverhalten und Baumaterialien führen oft zu Spannungen im Mauerwerk.

Die Außenwände weisen mit großer Wahrscheinlichkeit energetische Defizite auf.

Zudem ist die Infrastruktur (Leitungen) bei Patchwork-Häusern oft stückweise erweitert und entspricht selten modernen Standards. In welchem Zustand die Leitungssystem (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) in vorliegenden Fall sind, lässt sich nicht abschließend beurteilen. Das Risiko von Überalterung ist aber auf jeden Fall gegeben.

Im Gegensatz zum robusten Satteldach des Objekts sind die Flach- und Pultdächer der Anbauten aus früheren Baujahren extrem wartungsintensiv. Hier besteht ein hohes Risiko für unentdeckte Undichtigkeiten, stehendes Wasser und Feuchtigkeitsschäden in der Deckenkonstruktion. Das betrifft auch die an das Haupthaus angebaute Flachdach-Garage.

Die Nebengebäude (Werkstatt, Hobbyraum, Schuppen) unbekannten Baujahres befinden sich in einem noch befriedigendem bis unterdurchschnittlichen baulichen Zustand bei einfachem Ausstattungsstandard.

11. Nutzung

Das zu bewertende Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

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 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 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 2021:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)
Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

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

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Für die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des Bewertungsobjekts wird das **Sachwertverfahren** gewählt.

Begründung für den Ausschluss des Vergleichswertverfahrens

- **Mangel an Vergleichspreisen:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).
- **Keine homogenen Kaufpreise:** In diesem Bereich finden Markttransaktionen von Einfamilienhäusern nur äußerst selten statt.
- **Unzulässige Datengrundlage:** Es liegen keine ausreichenden, zeitnahen Vergleichskaufpreise für analoge Außenbereichsimmobilien im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vor.
- **Einzigartigkeit der Objekte:** Außenbereichsobjekte weisen meist stark individuelle Merkmale auf (große Grundstücksflächen, Splittersiedlungen, landwirtschaftliche Historie).
- **Fehlende Statistische Sicherheit:** Eine mathematisch-statistische Ableitung des Wertes ist mangels Datenbasis unmöglich.

Begründung für den Ausschluss des Ertragswertverfahrens

- **Eigennutzung im Vordergrund:** Das Bewertungsobjekt ist ein klassisches Einfamilienhaus, das für die Eigennutzung konzipiert und bestimmt ist.
- **Keine Renditeabsicht:** Am regionalen Grundstücksmarkt steht bei dieser Objektart die nachhaltige Erzielung von Mieterträgen nicht im Vordergrund.
- **Fiktive Ertragsermittlung unsicher:** Eine nachhaltig erzielbare Miete für Wohngebäude im Außenbereich lässt sich aufgrund des mangelnden Mietmarktes in dieser Lage nicht marktgerecht und verlässlich ableiten.
- **Verzerrung durch Modellkonformität:** Die Anwendung des Ertragswertverfahrens würde zu rein theoretischen Werten führen, die das tatsächliche Marktverhalten (Nutzerinteresse) verfälschen.

Begründung für die Anwendung des Sachwertverfahrens

- **Abbildung des Marktverhaltens:** Der Markt für eigengenutzte Einfamilienhäuser im Außenbereich wird primär durch die Kosten für den Bodenerwerb und die Erstellung der Gebäude (Substanzwert) bestimmt.
- **Fokus des Marktes:** Kaufentscheidungen von Interessenten orientieren sich in diesem Segment stark an den tatsächlichen Herstellungskosten abzüglich der Alterswertminderung.
- **Berücksichtigung der Außenbereichs-Spezifika:** Besondere Kostenstrukturen im Außenbereich (z.B. aufwendige Eigenversorgung, Kleinkläranlagen, lange Erschließungswege) lassen sich über die NHK (Normalherstellungskosten) und die baulichen Außenanlagen im Sachwertverfahren transparent abbilden.
- **Marktanpassung gewährleistet:** Die finale Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt normgerecht über den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor), sofern dieser für den Außenbereich bzw. den ländlichen Raum verfügbar ist, oder durch eine sachverständige Marktanpassung.

13. Bodenwert

13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

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

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

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges und anerkanntes Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

13.2. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

In Ermangelung einer ausreichenden Zahl zeitnaher Vergleichspreise wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Solingen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der genannte Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 einen zonalen Bodenrichtwert für den Außenbereich in der Region des Pohligshofes von 240,- €/m² ermittelt. Das Bodenrichtwertgrundstück weist dabei folgende beschreibenden Merkmale auf:

Richtwertzone/Nummerierung Lageklasse:	73151 (Außenbereich)
Entwicklungszustand (§ 3(4) ImmoWertV 21):	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	Bebaute Flächen im Außenbereich
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Geschosszahl (Vollgeschosse):	I bis II (maximal)
Geschossflächenzahl (GFZ):	keine Angabe
GFZ-Baulandtiefe:	keine Angabe
Fläche des Richtwertgrundstückes:	keine Angabe

Die örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sehen vor, die Größe des Baulandanteils des Grundstücks an die vorhandene Bebauung anzupassen. Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen, ist selbstständig zu bestimmen.

Der Stichtag des Bodenrichtwertgrundstücks (01.01.2026) liegt knapp 4 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag (20.04.2026). Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes an den Bewertungsstichtag wird aufgrund der zeitlichen Nähe beide Stichtage verzichtet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird der Baulandanteil des zu bewertenden Grundstücks unter Berücksichtigung einer Baulandtiefe von 25 Metern und einer Grundflächenzahl von 0,4 (Auskunft des Gutachterausschusses) mit 450 m² angesetzt. Der mit Neben-/Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstücksanteil liegt bei rund 250 m². Auf den reinen Gartenlandanteil entfällt dann eine Fläche von 726 m².

Für den mit Neben-/Wirtschaftsgebäuden bebauten Anteil des gesamten Grundstücks erfolgt der Ansatz eines Bodenrichtwertes von 15 % (= 36 €/m²) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich. Für das reine Gartenland erfolgt der Ansatz eines Anteils von 10 % des Bodenrichtwertes (= 24 €/m²) für Wohnbauflächen im Außenbereich.

Bei den prozentualen Ansätzen fand ergänzend auch ein Abgleich mit den im Grundstücksmarktbericht 2026 von Solingen veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreisen für hausnahes Gartenland statt.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Berechnung Bodenwert:			
Stichtag BRW:	01.01.2026		
Zonennummer:	**73151 (Außenbereich)**		
BRW:	240 €/m²		
Entwicklungszustand:	Baureifes Land		
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei		
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche		
Geschossflächenzahl:	keine Angabe		
Grundstücksgröße	keine Angabe		
		Faktor:	absolut:
Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag		1,00	0,00
Entwicklungszustand		1,00	0,00
abgabenrechtlicher Zustand		1,00	0,00
GFZ-Anpassung		1,00	0,00
Hanglage		1,00	0,00
	Anpassung insgesamt:		**0,00**
BRW (angepasst):	240,00 €/m²		
BRW (angepasst, gerundet):	**240,00 €/m²**		

Für die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 87 ergibt sich folgender Bodenwert:

Bodenwert gesamt				
Flst.:	**(Teil-)Fläche:**	**Qualität:**	**BRW:**	**Bodenwert:**
87	450 m²	baureifes Land	240,00 €/m²	108.000 €
87	250 m²	Wirtschaftsgebäude	36,00 €/m²	9.000 €
87	726 m²	Gartenland	24,00 €/m²	17.424 €
Bodenwert gesamt, gerundet				**134.000 €**

Der unbelastete Bodenwert des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 87 im Außenbereich liegt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 bei rund

134.000 €.

Teil E Sachwertermittlung

14. Gebäudewert

Die Ermittlung der Herstellungskosten für das Gebäude stützt sich für den Wertermittlungsstichtag modellkonform auf normierte Baukosten. Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010).

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

14.1. Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag

Entsprechend der Methode des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 werden die Normalherstellungskosten modellkonform (§ 10 ImmoWertV 2021) nach den Vorgaben der NHK 2010 ermittelt.

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK

Das Hauptgebäude wird sachgerecht im System der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) eingestuft als Gebäudetyp 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss). Der Anbau an der Gebäude-Südseite wird eingestuft als Gebäudetyp 2.03

(Doppel-/Reihenendhäuser mit Keller-, Erdgeschoss und Flachdach oder flach geneigtem Dach). Der Anbau an der Gebäude-Ostseite wird eingestuft als Gebäudetyp 2.23 (Doppel-/Reihenendhäuser mit Erdgeschoss und Flachdach oder flach geneigtem Dach).

Für die genannten Gebäudetypen sind folgende Kostenkennwerte einschließlich 17% Baunebenkosten zu berücksichtigen:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Keller-, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.03	620	690	795	955	1195

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

[1] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
[2] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1.05

Quelle: Auszug aus der Anlage 4 zur ImmowertV 2021 - Kostenkennwerte für Doppel- und Reihenendhäuser einschließlich Baunebenkosten

Die Beschreibung der Gebäudestandards 1 bis 5 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die aufgeführten Beschreibungen der Gebäudestandards sind beispielhaft und dienen der Orientierung. In der Tabelle können deshalb nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufgeführt werden. Merkmale, die in der Tabelle nicht aufgeführt sind, werden gegebenenfalls zusätzlich sachverständig berücksichtigt.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Ölterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton); Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente; Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit thw. zwei Waschbecken, thw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Quelle: Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 - Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Der Gebäudestandard für das zu bewertende Einfamilienhaus wird für den Wertermittlungsstichtag vom Sachverständigen nach erfolgter Besichtigung wie folgt eingeschätzt:

Ermittlung des Gebäudestandards — **Typ 1.21**

(gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

							Stufe	
Kostenkennwert/ m² BGF	**Geb.Typ**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**€/m²**	**959**
Typ 1.21	**121**	**790**	**875**	**1005**	**1215**	**1515**	**GND**	**80**

Standard nach Bauteilen	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Wägungsanteil**	
Aussenwände		**0,50**	**0,50**			**23%**	216,2
Dach		**0,30**	**0,70**			**15%**	144,9
Fenster u. Außentüren		**0,50**	**0,50**			**11%**	103,4
Innenwände u. - türen		**0,50**	**0,50**			**11%**	103,4
Deckenkonstr. u. Treppen		**0,50**	**0,50**			**11%**	103,4
Fußböden			**1,00**			**5%**	50,3
Sanitäreinrichtungen			**1,00**			**9%**	90,5
Heizung		**0,30**	**0,70**			**9%**	86,9
sonst. techn. Ausstattung			**1,00**			**6%**	60,3
						Kostenkennwert (NHK 2010)	**959**
						ermittelte Standardstufe	**2,60**

Ermittlung des Gebäudestandards — **Typ 2.03**

(gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

							Stufe	
Kostenkennwert/ m² BGF	**Geb.Typ**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**€/m²**	**806**
Typ 2.03	**203**	**665**	**735**	**845**	**1020**	**1275**	**GND**	**80**

Standard nach Bauteilen	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Wägungsanteil**	
Aussenwände		**0,50**	**0,50**			**23%**	181,7
Dach		**0,30**	**0,70**			**15%**	121,8
Fenster u. Außentüren		**0,50**	**0,50**			**11%**	86,9
Innenwände u. - türen		**0,50**	**0,50**			**11%**	86,9
Deckenkonstr. u. Treppen		**0,50**	**0,50**			**11%**	86,9
Fußböden			**1,00**			**5%**	42,3
Sanitäreinrichtungen			**1,00**			**9%**	76,1
Heizung		**0,30**	**0,70**			**9%**	73,1
sonst. techn. Ausstattung			**1,00**			**6%**	50,7
						Kostenkennwert (NHK 2010)	**806**
						ermittelte Standardstufe	**2,60**

Ermittlung des Gebäudestandards | **Typ 2.23**

(gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

Kostenkennwert/ m² BGF	Geb.Typ	1	2	3	4	5	Stufe €/m²	1056
Typ 2.23	223	865	965	1105	1335	1670	GND	80

Standard nach Bauteilen	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	
Aussenwände		0,50	0,50			23%	238,1
Dach		0,30	0,70			15%	159,5
Fenster u. Außentüren		0,50	0,50			11%	113,9
Innenwände u. - türen		0,50	0,50			11%	113,9
Deckenkonstr. u. Treppen		0,50	0,50			11%	113,9
Fußböden			1,00			5%	55,3
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	99,5
Heizung		0,30	0,70			9%	95,7
sonst. techn. Ausstattung			1,00			6%	66,3
						Kostenkennwert (NHK 2010)	1056
						ermittelte Standardstufe	2,60

Die ermittelte Standardstufe von 2,60 entspricht im System der NHK-2010 einem leicht unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard. Als tabellierter NHK-Wert im Basisjahr (2010) ergibt sich für das Haupthaus (Gebäudetyp 1.21) ein NHK-2010-Kostenkennwert von 959 €/m² Bruttogrundfläche, für den Anbau an der Gebäude-Südseite (Gebäudetyp 2.03) ein NHK-2010-Kostenkennwert von 806 €/m² Bruttogrundfläche und für den Anbau an der Gebäude-Ostseite (Gebäude-Typ 2.23) ein NHK-2010-Kostenkennwert von 1.056 €/m² Bruttogrundfläche

Für die weiteren Berechnungen im Rahmen der Sachwertermittlung wird ein gewichteter Kostenkennwert auf Basis der Bruttogrundfläche der jeweiligen Gebäudetypen bestimmt.

Die gesamte Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt rund 180 m². Auf das Haupthaus entfallen davon anteilig 108 m² (rund 58 %), auf den Anbau-Süd 50 m² (rund 28 %) und auf den Anbau-Ost 26 m² (rund 14 %). Die ermittelten Kostenkennwerte werden in Folge mit ihrem prozentualen Anteil an der gesamten Bruttogrundfläche berücksichtigt.

Gebäudetyp 1.21: 959 € x 58 % = 556,22 € ≈ 556 €

Gebäudetyp 2.03: 806 € x 28 % = 225,68 € ≈ 226 €

Gebäudetyp 2.23: 1.056 € x 14 % = 147,84 € ≈ 148 €

Als **gewichteter Kostenkennwert** wird für die weiteren Berechnungen ein Wert von 556 € + 226 € + 148 € = **930 €/m² Bruttogrundfläche** berücksichtigt.

Korrekturen

Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 sieht folgende Korrekturen für den ermittelten NHK-Kostenkennwert vor:

- Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit bei Dächern, deren Höhe zwischen 1,25 m und 2,00 m liegt
- Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden
- Abschlag für fehlenden Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Im vorliegenden Fall sind aus sachverständiger Sicht keine Korrekturen zu berücksichtigen.

Regional- und objektspezifische Modifizierungen

Ein zu berücksichtigender Regionalfaktor wurde vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt bzw. der Regionalfaktor wird mit 1,0 berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK-2010 Ausgangswerte entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Die Anpassung an die Preis-/Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mit Hilfe des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindexes.

Mit dem Baupreisindex (Neubau - konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für das vor dem Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 am 10.04.2026 zuletzt veröffentlichte 2. Quartal 2026 (Index 193,5) wird der Bezug des NHK-2010 Grundwertes (Basisjahr 2010 = 100) zum Wertermittlungsstichtag hergestellt.

Die Berücksichtigung des Baupreisindexes auf den angepassten NHK-2010 Grundwert (930 €/m² BGF) führt zu einem baupreisindizierten NHK-2010 Herstellungskostenkennwert von rund 1.800 €/m² BGF.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Als besondere Bauteile bzw. besondere Einrichtungen, die nicht über die Bruttogrundfläche berücksichtigt werden, werden im Rahmen dieser Wertermittlung zusätzlich in Ansatz gebracht:

Eingangsüberdachung:	3.000 €
Terrassenbereich:	Berücksichtigung bei den Außenanlagen
Gas-Außentank:	Berücksichtigung bei den Außenanlagen
Einbauküche:	ohne Wertansatz
Summe:	3.000 €

Bei den angesetzten Werten handelt es sich um geschätzte Normalherstellungskosten (2010) einschließlich Umsatzsteuer und Baunebenkosten. Diese müssen noch auf die Preis-/Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Unter Anwendung des bereits ermittelten Baupreisindex ergibt sich für die besonderen Bauteile/Einrichtungen ein Wertansatz von 3.000 € * 1,935 = 5.805 €.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in Höhe von 17% bereits in den angesetzten NHK-2010 Herstellungskostenkennwert eingerechnet.

Gesamtnutzungsdauer

Für die baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Modellansätze in Anlage 1 der ImmoWertV 2021, modellkonform eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird nach § 4 Abs. 3 Satz 2 der ImmoWertV 2021 in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Die Baujahre der einzelnen Gebäudeteile sowie die Zeitpunkte durchgeführter Modernisierungen lassen sich aufgrund fehlender Bauunterlagen nicht final ermitteln. Insofern kann die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach dem vorgenannten Berechnungsmodell der ImmoWertV nicht durchgeführt werden.

Aufgrund des vorgefundenen technischen und architektonischen Zustandes sowie des vorgefundenen Ausstattungsstandards wird die Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichten Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden beim Modernisierungen sachverständig mit 15 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird mit Blick auf die Konformität zum Modell des Gutachterausschusses und den Maßgaben des § 38 ImmoWertV 2021 linear vorgenommen. Der sogenannte Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Alterswertminderungsfaktor = 15 Jahre (RND) / 80 Jahre (GND) = 0,1875. Das entspricht einer Alterswertminderung von 81,25 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche beschreibt alle nutzbaren, umschlossenen Raumflächen einer Immobilie einschließlich Konstruktionsflächen inklusive Verputz und Verkleidung. Zur Berechnung der Normalherstellungskosten wird die Bruttogrundfläche des Gebäudes gemäß vorliegender Planunterlagen und eigener Berechnungen mit rund 180 m² berücksichtigt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind mit einem durchschnittlichen Standard einzustufen und werden mit 5 % modellkonform auf den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert) angesetzt.

Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026

Bewertungsjahr **Einfamilienhaus**	**2026**	
Gebäudeart gem. ImmoWertV 2021 (Anlage 4)	**Typ 1.21, 2.03, 2.33**	
Gebäudestandardstufe	2,60	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	930 €/m²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	0 €/m²	1,00
Korrektur (sonstige)	0 €/m²	0,00
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	930 €/m²	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	**193,50**	II.Q 2026
baupreisindizierter Kostenkennwert (NHK 2010)	1.800 €/m²	
Bruttogrundfläche (BGF)	180 m²	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	324.000 €	
über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten preisindiziert)	5.805 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		329.805 €
Alterswertminderung	linear	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	0,1875	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		61.838 €
Zeitwert Garage + Carport		6.000 €
Zeitwert Wirtschaftsgebäude		8.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (insgesamt)		75.838 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5,0%	3.792 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude + Außenanlagen		**79.630 €**
Bodenwert		**134.000 €**
vorläufiger Sachwert		**213.630 €**

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag

Der vorläufige Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026

75.838 €.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026

3.792 €.

Der vorläufige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026

134.000 €.

Der vorläufige Sachwert des gesamten Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026

213.630 €.

Marktanpassung Sachwert

Für Gebäude im Außenbereich (§ 35 BauGB) von Solingen veröffentlicht der dortige Gutachterausschuss keine eigenen, separaten Sachwertfaktoren**.** Das liegt an der geringen Anzahl von Transaktionen (Kaufverträgen) in diesen speziellen Lagen, wodurch keine statistisch belastbare mathematische Regressionsanalyse für den Außenbereich möglich ist.

Die im Innenbereich von Solingen für Einfamilienhäuser abgeleiteten Sachwertfaktoren lassen sich aus sachverständiger Sicht nicht auf das zu bewertende Grundstück im Außenbereich übertragen, da sich die Nachfrage- und Käuferstruktur im Außenbereich fundamental vom verdichteten Innenbereich unterscheidet. Gebäude im Außenbereich (§ 35 BauGB) genießen zudem meist nur Bestandsschutz**.** Ein Wiederaufbau nach einem Brand oder eine Erweiterung sind rechtlich extrem stark eingeschränkt oder unzulässig. Dieses immense Risiko mindert den Marktwert und wird vom Innenbereichs-Sachwertfaktor nicht abgebildet.

Die Sachwertfaktoren für den Innenbereich basieren in aller Regel auch nicht auf einem Bodenwertanteil am Gesamtwert von rund 63 %. Allein dieser Umstand würde bei der Anwendung von Innenbereichs-Sachwertfaktoren auf ein Grundstück im Außenbereich mit hohem Bodenwertanteil zu einer starken Verzerrung des ermittelten Sachwerts führen.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass Bauunterlagen in der Bauakte nur bis 1928 vorliegen. Potenzielle Käufer vermuten aufgrund der zweifelsohne jüngeren Bausubstanz unter Umständen sogar einen teilweise Schwarzbau der baulichen Anlagen, was sich erheblich auf den Kaufpreis auswirken kann.

Aus den genannten Gründen und Risikofaktoren erscheint aus sachverständiger Sicht und nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter-

ausschuss Solingen der Ansatz eines Sachwertfaktor von 0,85 im vorliegenden Fall sach- und marktgerecht.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich damit folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

vorläufiger Sachwert		**213.630 €**

Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,85	181.586 €
Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmowertV 2021)	1,00	181.586 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	**182.000 €**

entspricht rd. 1.273 €/ m² Wfl.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 rund

182.000 €.

15. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

Überbau

Die vorliegenden Liegenschaftskatasterkarten zeigen, dass die baulichen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze über die eigene Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück mit der Flurstück-Nr. 539 erstellt wurden.

Damit ist ein sogenannter Überbau im Sinne des § 912 BGB entstanden. Die überbaute Grundstücksfläche ist ca. 14 m² groß.

Ob es sich bei dem Überbau um einen unrechtmäßigen (dem Überbauer ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen) oder einen rechtmäßigen Überbau (dem Überbauer ist kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen) handelt, und ob unter Umständen eine Duldungspflicht des überbauten Grundstückseigentümers, ein Anspruch auf eine Überbaurente, einen Rückbau oder den Ankauf des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauer besteht, kann der Sachverständige nicht abschließend beurteilen. Die Klärung entsprechender Rechtsfragen muss ggf. durch eine richterliche Entscheidung herbeigeführt werden.

Die Gebäudefläche des Überbaus fließt bereits bei der Ermittlung der Herstellungskosten für das Gebäude als Vorteil in die Verkehrswertermittlung ein. Als wirtschaftlicher Nachteil wäre der Barwert einer vom Überbauer zu zahlenden Überbaurente zu berücksichtigen.

Eine vertragliche Vereinbarung diesbezüglich zwischen den beiden Grundstückseigentümern ist nicht bekannt. Eintragungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen bezüglich des Überbaus sind nicht vorhanden.

Im vorliegenden Fall wäre bei einem Bodenrichtwert des überbauten Nachbargrundstücks von 15 €/m² (Freizeit- und Erholungsgrundstück), einer überbauten Fläche von 14 m² und eines Liegenschaftszinssatzes von 5 % eine jährliche Überbaurente von rund 11 Euro anzusetzen.

Bei einer unterstellten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 15 Jahren errechnet sich eine marginale Wertminderung von rund 115 €.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Weitere wertbeeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale sind zum Wertermittlungsstichtag aus sachverständiger Sicht nicht zu berücksichtigen.

Damit ergibt sich abschließend folgender Sachwert/Verkehrswert:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	**182.000 €**
		entspricht rd. 1.273 €/ m² Wfl.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		-115 €
Wertminderung Überbau	115 €	
		181.885 €
Sachwert / Verkehrswert	rd.	**182.000 €**
		entspricht rd. 1.273 €/ m² Wfl.

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 rund

182.000 €.

Teil F Verkehrswert und Zusammenfassung

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

16. Zusammenfassung

Der ermittelte vorläufige Sachwert des zu bewertenden Grundstücks im Außenbereich liegt bei 213.630 €. Für die Sachwertermittlung stand ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor zur Verfügung und führt unter Berücksichtigung einer marginalen Wertminderung wegen Überbaus zu einem Sachwert von rund 182.000 €.

17. Verkehrswert

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks im Außenbereich, Gemarkung Ohligs, Flur 64, Flurstück Nr. 87, Gebäude- und Freifläche, 1.426 m² groß, Pohligshof 3 in 42699 Solingen zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2026 mit rund

182.000 €

in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend Euro,

bewertet.

Teil F Anhang

18. Ausschnitt aus der Straßenkarte von Nordrhein-Westfalen

(in der originalen Papierausfertigung)

19. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen

(in der originalen Papierausfertigung)

20. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(in der originalen Papierausfertigung)

21. Grundrisse – Schnitte

(in der originalen Papierausfertigung)

22. Fotodokumentation, Foto 1 bis 16

1. Gebäudeansicht von Westen



2. Gebäudeansicht von Nordwesten



3. Gebäudeansicht von Nordosten



4. Wirtschaftsgebäude im Gartenbereich



5. Blick nach Osten in die Gartenanlage



6. Gastank im Gartenbereich



7. Carport mit Sektionaltor an der Gebäude-Nordseite



8. Carport mit angrenzender Garage an der Gebäude-Nordseite



9. Zugang zum Gebäude



10. Blick vom Dachgeschoss nach Nordwesten zum Nachbargrundstück



11. Blick vom Dachgeschoss nach Nordosten zum Zufahrtsweg



12. Hofeinfahrt vom Zufahrtsweg (Pohligshof)



13. Zufahrtsweg (Pohligshof) mit Blick nach Süden



14. Zufahrtsweg (Pohligshof) mit Blick nach Osten



15. Schrägluftbild von Norden mit dem nahegelegenen Bahndamm



Quelle: solingen.virtualcitymap.de/ - aufgenommen 2026

16. Schrägluftbild von Westen mit dem nahgelegenen Bahndamm



Quelle: solingen.virtualcitymap.de/ - aufgenommen 2026

23. Literaturverzeichnis

Grundlagen der Grundstücksbewertung

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand Juli 2026
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge 1990 – 07/26
HuG Schönhofer/Reinisch	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Stand August 2003
Kleiber	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung – EzGuG, Loseblattsammlung	Bis Dezember 1999
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage, Köln, 2007
Kleiber/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, 2026
Pohnert	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung	5. Auflage, Berlin 1997
Rath/Rath	Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige	3. Auflage, Düsseldorf, 1995
Rössler/Langner, fortgeführt durch Simon/Weyers	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten	7. Auflage, Neuwied, 1996
Simon/Cors/Troll	Handbuch der Grundstückswertermittlung	3. Auflage, München, 1993
Sommer/ Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung	Freiburg, Stand Juni 2003
Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Sinzig, Stand Juli 2026 Stand Juli 2026
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht	5. Auflage, Wiesbaden, 1996
VdP - Verband deutscher	Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22.05.2005 (BGBl.	Berlin,

Pfandbriefbanken e.V.	2005 Teil, S. 1373 -1393, Artikel 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG)	2005
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV) vom 12.05.2006	Berlin, 2006

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

Falk (Hrsg.)	Immobilien-Handbuch, Wirtschaft · Recht · Bewertung, Loseblattsammlung	Landsberg/Lech, Bis November 1999
Metzmacher/Krikler	Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche	1. Auflage, Köln, 1996
Mittag, Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau	Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung	1. Auflage, Köln, 1997
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken	27. Auflage, Hannover, 1993
Kröll Ralf	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	2. Auflage München 2004
Schmitz/Krings/Dahlhaus /Meisel	Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung	19. Auflage Essen 2008

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 20. April 2026 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Düsseldorf, 17.07.2026

Matthias Kirchner*

* Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
(Zert.-Nr. DIA IB-268)
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
Immobilienwirt Diplom (VWA)
Diplom Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
für Mieten und Pachten

In diesem Gutachten verantwortlich für:

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