

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

CHRISTINE WALTHER
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Das Originalgutachten kann ggf. auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen werden.

Wohneigentum Nr. 3

Etagenwohnung im Dachgeschoss und Spitzboden
Wohnfläche: ca. 106 m²

**Wittkuller Str. 2
42719 Solingen**

Stadtbezirk Wald

Verkehrswert:

283.000 €

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

Aktenzeichen: 006 K 012/23

Bewertungsstichtag: 16.10.2023

Anlagen-Verzeichnis:

Die Anlagen sind nur im Originalgutachten enthalten.

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Wohnungsgrundriss von 2005
▶ aus dem Bauaktenarchiv Stadt Solingen
- Anlage 4 - Teilungserklärung
▶ Grundbuchamt Solingen
- Anlage 5 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Natur und Umwelt
- Anlage 6 - Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung)
▶ Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge
Leitungsauskunft
▶ Leitungsauskunft SWS Netze Solingen

Literaturverzeichnis:

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
vertreten durch	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung
Anschrift des Bewertungsobjektes	Wittkuller Str. 2 42719 Solingen
Eigentümer	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Gegenstand der Bewertung	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Wohnhaus Wittkuller Str. 2
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 3 im Haus Wittkuller Str. 2 in Solingen.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 24.08.2023 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 006 K 012/23.
zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Katasterkarte• Unterlagen aus dem Grundbuchamt (Grundakten)• Auskünfte/Informationen zuständiger Behörden• Auskünfte der Eigentümer
Ortsbesichtigung	16.10.2023 <u>Teilnehmer:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Eigentümer Frau Christine Walther; Sachverständige <u>Situation:</u> Eine Innenbesichtigung wurde in Teilbereichen der Wohnung ermöglicht (Wohn-Essbereich und Dachterrasse); Fotoaufnahmen wurden untersagt. Der Keller wurde nicht gesehen.

Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind.</p> <p>Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.).</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft.</p> <p>Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	16.10.2023
Baulasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtdienstes Bauaufsicht Solingen, ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung zu Lasten des Flurstücks 79 der Flur 4 Gemarkung Wald, verzeichnet.</p> <p>► siehe Anlage 5</p>
Altlasten	<p>Durch die Untere Bodenschutzbehörde Solingen wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Wittkuller Str. 2 (Gemarkung Wald, Flur 4, Flurstück 79) nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt wird.</p> <p>► siehe Anlage 5</p>
Denkmalschutz	<p>Das Gebäude Wittkuller Str. 2 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Solingen verzeichnet.</p>
Wohnungsbindung	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Stadtdienst Wohnen) ist das Objekt nicht gefördert und unterliegt daher keiner Belegungs- oder Mietpreisbindung gemäß WFNG NRW.</p>
Nutzung	Eigennutzung

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

2. Grundstücksangaben

2.1. Grundbuch

Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Wald
Blatt	xxxx
Bestandsverzeichnis	<p>56 (sechsfundfünfzig) / 435 (vierhundertfünfunddreißigstel) Miteigentum an dem Grundstück Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen – im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. April 2001 – UR.Nr. 505/2001 M, Notar xxxxxxxx – Bezug genommen. Übertragen aus Blatt xxxx und eingetragen am 29. Mai 2001.</p>
Gemarkung	Wald
Flur	4
Flurstück	79
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche Wittkuller Str. 2
Grundstücksgröße	467 m²
Abteilung I (Eigentümer)	<p>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</p>
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Solingen – Abt. 6, 6 K 12/23). Eingetragen am 23.06.2023.</p>
Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.

2.2. Regionale Beschreibung

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

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen ; kreisfreie Stadt
Stadtbezirk:	Wald
Stadtteil:	Wald
Einwohner im Stadtbezirk:	24.194 (Stand 30.06.2023 Einw.164.770)

Infrastruktur / Bebauung / Landschaft / Wirtschaft / Kultur:

Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten und rheinischen Metropolen von Köln und Düsseldorf. Sie verknüpft sich nahezu lückenlos mit den angrenzenden Städten Wuppertal, Remscheid, Langenfeld, Haan und Hilden.

Solingens Integration in das Autobahnnetz erschließt mit der A1, A3 und A46 umfangreiche Verkehrswege. Ein direkter Zugang zum Inter-City-Angebot ist durch den IC-Halt gegeben. Die internationalen Flughäfen Rhein-Ruhr-Düsseldorf und Köln-Bonn sind innerhalb einer halben Autostunde erreichbar.

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

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

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

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

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

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

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

Ebenso wie in anderen Großstädten der Region, wurde in Solingen in den letzten Jahrzehnten eine negative Bevölkerungsbewegung registriert, welche in den 2010er Jahren durch Zuzüge positiv kompensiert wurde. Inzwischen ist eine gewisse Stabilität mit überschaubaren Schwankungen zu verzeichnen. Die Stadtverwaltung Solingen geht davon aus, dass in den nächsten Jahren diese Stabilität erhalten bleibt (160.000 bis 164.000 Einw.).

2.2.1. Grundstückslage

Der Stadtbezirk Wald ist der älteste und flächenmäßig kleinste Solinger Stadtteil und zugleich Stadtbezirk. Er liegt im Nordwesten Solingens und grenzt an die Nachbarstadt Haan und die Solinger Stadtteile Gräfrath, Mitte, Merscheid und Ohligs. Das Walder Stadtzentrum ist auf einem Höhenrücken zwischen Ittertal und Lochbachtal angesiedelt. Zentraler Punkt ist der Walder Rundling rund um die Walder Kirche. Der Stadtkern mit seinen zahlreichen Bergischen Fachwerkbauten, verwinkelten Gassen und Straßen steht weitestgehend unter Denkmalschutz.

Zur vielfältigen Infrastruktur zählen mehrere Kitas und Schulen, darunter die NRW Sportschule sowie Sporteinrichtungen und Freizeitangebote im Ittertal. Wald verfügt über ein reges Vereinsleben, bzgl. Kultur sind die Walder Theatertage auch überregional bekannt.

Nahversorgung und Dienstleistungen sind etabliert, allerdings hat sich infolge des demografischen Wandels der Einzelhandel reduziert. Wie allgemein üblich in Solingen, vermischen sich zum Großteil die Wohnbereiche mit gewerblichen Nutzungen in höherem Maß. Hinsichtlich der Gewerbeansiedlungen wurden auch Negativentwicklungen registriert; einer der größten Gewerbebetriebe (Stahlgießerei) stellte bereits Ende 2016 seinen Betrieb ein. Die Stadt bemüht sich um ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für das Stadtteilzentrum Wald und die hieran anschließenden Gebiete.

Das Grundstück Wittkuller Str. 2 befindet sich im Norden der Gesamtstadt zwischen den alten Ortsteilen Itterberg und Altenhof, nah zur Stadt Haan gelegen. Das Umfeld wird überwiegend von unterschiedlichster Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) mit unterschiedlichen Baujahren (Altbauten, Neubau) geprägt. Gewerbliche Ansiedlungen werden hier vergleichsweise eher in geringem Umfang vorgefunden. Das Wohnhaus Wittkuller Sr. 2 bildet als Eckhaus zur Friesenstraße, den Abschluss einer geschlossenen Baureihe zur Wittkuller Straße. In der Nachbarschaft ist die Bebauung dichter hergestellt; im erweiterten Umfeld nimmt allerdings die Besiedlungsdichte ab und somit die Durchgrünung zu. In relativ kurzen Entfernungen gelangt man zum Ittertal oder zum Krausener Bachtal. Die Friesenstraße endet nach ca. 100 m als Sackgasse an der Gartenanlage Krausener Bachtal, es schließt ein Waldgürtel an.

Im Umkreis von ca. 500 bis 1.000 m befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Kindereinrichtungen, medizinische Versorgung etc.

- Sportanlagen Wald (Tennisclub, Freiluftfitnisanlage, Bouleanlage, Sporthalle) durchschnittlich ca. 500 m
- Ittertal (mit Freibad, Eisbahn, Freizeitzentrum) knapp 1 km
- Kaufland Wald ca. 1,5 km

2.2.2. Verkehrsanbindung

Die Wittkuller Straße (Hauptverkehrsstraße) erstreckt sich im Stadtteil Wald von Ost nach West im nördlichen Bereich von Wald. Am Eckgrundstück Wittkuller Straße / Friesenstraße münden diese beiden Straßen zudem in den Kreuzungsbereich Talblick, Haaner Straße, Rolsberger Straße. Die Friesenstraße endet im Wohngebiet als Sackgasse.

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:

- Bushaltestelle ca. 70 bis 80 m; Hauptbahnhof Solingen ca. 6 km
- Zentrum Wald ca. 1,5 km
- Zentrum Solingen Ohligs ca. 6 km
- Zentrum Solingen Mitte ca. 10 km
- B 228 ca. 2,7 km; B 224 ca. 3,5 km
- Autobahn A 3 ca. 11 km; Autobahn A 46 ca. 11 km
- Zentrum Haan ca. 3 km; Zentrum Hilden ca. 9 km; Zentrum Langenfeld ca. 13 km
- Wuppertal Elberfeld ca. 15 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 28 km; Düsseldorf Flughafen ca. 32 km

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung	<p>Das Grundstück wird erschlossen von den Erschließungsanlagen Wittkuller Straße und Friesenstraße. Das Grundstück wird aus öffentlichen Netzen mit Strom, Gas und Trinkwasser versorgt und ist an die öffentliche Kanalisation angebunden.</p> <p>Bezüglich der Wittkuller Straße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage.</p> <p>Bezüglich der Friesenstraße handelt es sich hingegen um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ siehe Anlage 6➤ SWS Netze Solingen GmbH (Gas, Wasser, Strom)
Art der Bebauung	<ul style="list-style-type: none">• Dreifamilienhaus mit eingeschossigem Anbau und 4 Garagen• geschlossene Bauweise zur Wittkuller Straße• offene Bauweise zur Friesenstraße
Entwicklungszustand	<ul style="list-style-type: none">• baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutV Abs.2)	<p>Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht kein der Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt.</p> <p>Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem kleinen Mischgebiet, welches von Wohngebieten umgeben ist.</p>
Grundstücksgestalt	<p>Das Eckgrundstück verfügt über einen relativ rechteckigen Grundriss, wobei es mit einer kurzen Front der Wittkuller Straße und einer langen Front der Friesenstraße anliegt. Auffällige topografische Verhältnisse sind nicht gegeben.</p>
Zufahrt / Pkw-Stellplätze	<p>Eine Befahrbarkeit des Grundstücks ist von der Friesenstraße hergestellt. Sie dient vornehmlich dem Befahren der Garagen und Stellplätze.</p> <p>Entlang der anliegenden Straßen ist öffentliches Parken teilweise erlaubt/möglich.</p>
Außenanlagen	<p>Die wenigen Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend befestigt. Es sind keine besonders zu benennenden Außenanlage hergestellt.</p>

3. Gebäudeangaben

3.1. Beschreibung der Bebauung allgemein

Objektart	WET-Anlage bestehend aus einem Dreifamilienhaus und einer weiteren Wohneinheit im Anbau sowie 4 Garagen
Baujahr	<ul style="list-style-type: none">• 1901/1902
Umwandlung in Wohn- und Teileigentum	<ul style="list-style-type: none">• 2001
Aufteilung	<ul style="list-style-type: none">• 3 Wohneinheiten im Haupthaus• 1 Einheit im Anbau einschließlich 2 Garagen• 1 Garage (Teileigentum)
Sondernutzungsrechte	Gem. Teilungserklärung § 2 sind Sondernutzungsrechte (SNR) vereinbart: <ul style="list-style-type: none">- zur Einheit Nr. 4 SNR am Garagengrund I (Fläche vor den Garagen als Pkw-Abstellplatz); Anlage III zur TK- der teilende Eigentümer hat sich den Vorbehalt eingeräumt (unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer) ein SNR an den Pkw-Stellplätzen 1 und 2 einzuräumen; Anlage III zur TK- der Sondernutzungsberechtigte an dem Pkw-Stellplatz Nr. 2 ist berechtigt, auf dem Stellplatz auf seine Kosten eine Garage/Carport zu errichten; weiter wird ausgeführt, dass im Fall einer Zuordnung des SNR Nr. 2 zur Wohneinheit Nr. 2, dann der Eigentümer der Einheit Nr. 2 berechtigt ist, auf dem Dach der Garage/Carport eine Dachterrasse herzustellen und diese mit Wanddurchbruch ausgehend von der Wohnung begehbar zu machen; gem. Besichtigung wurde inzwischen eine Garage mit Dachterrasse errichtet
Belegung	Auskunftsgemäß werden die Wohnungen im Dachgeschoss und im Anbau eigengenutzt. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind vermietet.

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils eine Etagenwohnung. Den Wohnungen sind Kellerräume zugeordnet. Außerdem befindet sich im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller für diese 3 Wohnungen (Nr. 1, 2, 3).

Zur Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss gehört außerdem der Dachspitzboden, welcher mit einer wohnungsinternen Treppe zur Nutzung erschlossen wurde. Im Dachspitzboden wurde eine Terrasse hergestellt. Außerdem verfügt diese Wohnung über 2 Kellerräume im Kellergeschoss. Gemäß § 4 der TK ist der Eigentümer der Einheit Nr. 3 berechtigt, den Spitzboden auf seine Kosten auszubauen und eine Teerrasse herzustellen sowie eine Antenne für einen Mobilfunkbetreiber zu errichten (weitere Details siehe TK S. 5). Soweit es aus dem Unterlagen des Bauaktenarchivs hervorgeht, wurde die Herstellung der Terrasse 2005 beantragt und genehmigt und gemäß Besichtigung umgesetzt. Eine Antennenanlage wurde nicht gesehen.

Die Wohneinheit Nr. 4 befindet sich im eingeschossigen Anbau. Der Anbau ist unterkellert, dieser Keller gehört insgesamt zur Einheit Nr. 4. Außerdem befinden sich 2 Garagen im Sondereigentum der Einheit Nr. 4. Die Einheit Nr. 4 ist entstanden infolge Verschmelzung der ursprünglichen Einheiten Nr. 4, 5 und 6. In der Teilungserklärung ist festgeschrieben, dass der Eigentümer der Einheit Nr. 4 berechtigt ist, diese teilweise gewerblich für den Betrieb eines Sanitär- und Heizungsinstallationsbetriebes zu nutzen.

Eine weitere Garage bildet ein eigenes Sondereigentum (gem. Teilungserklärung Nr. 7).

Gemäß § 3 TK wurden Wirtschaftseinheiten gebildet:

1. Wirtschaftseinheit: Sondereigentum Nr.1, Nr. 2 und Nr. 3
2. Wirtschaftseinheit: Sondereigentum Nr. 4
3. Wirtschaftseinheit: Sondereigentum Nr. 7 (Garage)

Es wurde festgelegt, dass der jeweilige Sondernutzungsberechtigte verpflichtet ist, auf seine Kosten den dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksanteil unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein instand zu halten bzw. instand zu setzen. Dazu wird weiter ausgeführt, dass die Miteigentümer einer Wirtschaftseinheit allein über diejenigen Maßnahmen entscheiden und unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum innerhalb der Wirtschaftseinheit tragen, die nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes oder dieser Teilungserklärung der Gemeinschaft der Eigentümer übertragen sind. Im § 6 der TK wurde zudem vereinbart, dass Glasschäden an Fenstern und Türen, der die jeweilige Wohn- und Teileigentumseinheit eines Miteigentums umgebende Fassade, der betroffene Sondereigentümer trägt.

Gemäß Kaufvertrag zur Wohnung Nr. 3 von 2008, hat die Eigentümergemeinschaft bisher keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Durch den Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3 wurde erklärt, dass weiterhin keine Instandhaltungsrücklagenbildung erfolgt. Im Resultat ist davon auszugehen, dass bei Maßnahmeerfordernissen, welche die Gemeinschaft betreffen, anteilige Direktzahlungen erforderlich werden oder Sonderumlagen gebildet werden müssen.

Auf Nachfrage wurde durch den Eigentümer mitgeteilt, dass keine Wohnungseigentumsverwaltung bestellt ist. Insoweit erforderlich kümmert sich der seinerzeit teilende Eigentümer um Belange der Eigentümergemeinschaft; Verwaltergebühren werden nicht verlangt. Ein Wirtschaftsplan und eine Hausgeldabrechnung konnten nicht vorgelegt werden.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Wirtschaftseinheit Nr. 1 (Einheiten 1, 2, 3):

Der äußere Zustand des Hauses vermittelt einen altersentsprechenden, durchschnittlichen Eindruck. An der Fassade sind nicht überarbeitete neu verputzte (Reparatur-) Stellen zu sehen. Eine Fassadenrenovierung könnte zur Disposition stehen (Risse, Flecke, Anschluss Gehweg am Haus).

Die Hauseingangstür verzeichnet einen Glasschaden.

Der optische Eindruck der Einheit Nr. 4 (Anbau) und der Garagen ist mäßig, es erfolgten augenscheinlich seit längerer Zeit keine Maßnahmen.

Die befestigte Hoffläche ist älteren Ursprungs.

Wie bereits ausgeführt wurde, werden bisher keine Instandhaltungsrücklagen gebildet, so dass für Maßnahmen keine Gelder angespart sind.

3.1.2. Energieausweis

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für später errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 1. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Ein Energieausweis wurde durch den Eigentümer nicht vorgelegt. Ggf. wurde bisher kein Energieausweis erstellt. Für das Projekt der nachträglichen Herstellung der Dachterrasse befindet sich in den Bauakten ein Energiesparnachweis nach EnEV 2002 / Nachweis des Wärmeschutzes nach EnEV 2004 aus dem Jahr 2007. Diese Angaben beziehen sich nur auf die durch die Maßnahme tangierten Bauteile/Konstruktionen.

Nach Kenntnisstand der Sachverständigen kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren ein Energieausweis nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn um keinen Verkauf, sondern um eine Zwangsversteigerung handelt.

3.2. Baubeschreibung / Gebäudeausstattung

- ▶ insofern vor Ort erkennbar sowie gemäß vorliegender Informationen
- ▶ die Bezugnahme erfolgt auf das **Dreifamilienhaus Wittkuller Str. 2** (im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch ein Anbau und Garagen, sie sind hinsichtlich der Bewertung des gegenständlichen Wohneigentums nicht relevant)
- ▶ es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> • gem. Bauaktenarchiv 1901/02
Modernisierung/ Ausbau	<ul style="list-style-type: none"> • auskunftsgemäß im Zeitraum von ca. 2001 bis ca. 2009 • Grundsanierung der Medien (Leitungen, Installationen) • Dach/Dämmung, Fenster, Innendämmung Mauerwerk, grundlegender Ausbau Dachgeschoss/Dachspitz mit Terrasse
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss • Erdgeschoss • Obergeschoss • ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden
Konzeption	<ul style="list-style-type: none"> • in jeder Etage befindet sich 1 Etagenwohnung • insgesamt 3 Wohnungen
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> • massive Bauweise • Dachterrasse
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> • Putz mit Anstrich • Zwerchgiebel mit Schiefer
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach mit zwei Zwerchgiebeln und einer Dachgaube • Ziegeldeckung
Fenster, Türen	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff-Fenster • Alu-Glas-Hauseingangstür
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Strukturputz, Tapete • Holzgeschosstreppe mit Holzgeländer (v. Baujahr) • Fliesenboden
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung

3.3. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

► Sondereigentum

Das zu bewertende Wohneigentum konnte teilweise besichtigt werden, so dass sich die Ausstattung auf die gesehenen Bereiche (Wohnen/Essen und Empore/Dachterrasse) und im Weiteren auf die Angaben der Eigentümer bezieht. Die Erstellung von Fotoaufnahmen wurde nicht zugestimmt.

Die Wohnflächenangabe der einzelnen Räume wurde aus der im Bauaktenarchiv hinterlegten Zeichnung entnommen, welche zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens bzgl. Dachterrasse erstellt wurde. Im Grundriss zum Spitzboden, in welchem die Dachterrasse angelegt wurde, sind keine Flächenangaben enthalten. In Bezug zur baulichen Situation und anhand der Unterlagen, kann von sachverständiger Seite keine eindeutige Aussage getroffen werden, inwieweit es sich um anrechenbare Wohnflächen gemäß Wohnflächenverordnung handelt (WoFIV). Auch kann anhand der Zeichnungen eine solche Berechnung in Bezug zum Einfluss der Dachschrägen nicht vorgenommen werden, so dass sich die informativen Angaben auf die Grundfläche im Spitzboden beziehen.

Bei Dachschrägen sind Flächen bis zu einem Meter der Raumhöhe nicht anzurechnen, von einem bis zwei Meter zu 50 % und erst ab zwei Meter umfänglich. Hinsichtlich Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen dürfen gem. § 4 WoFIV die Grundflächen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte, in die Berechnung der Wohnfläche einfließen. Das ist wiederum abhängig vom Datum des Mietvertrags (für Mietverträge ab 1.1. 2004; vorher II.BV), der Grundlage des ortsüblichen Regelwerkes (WoFIV, II.BV, DIN 283, DIN 277) auf welchem die Berechnung erfolgte oder auch landesrechtlichen Regelungen bzw. Festlegungen in der Teilungserklärung. Im Falle einer Vermietung des Wohneigentums wäre deshalb anzuraten, ein exaktes Aufmaß und eine darauf begründende Wohnflächenberechnung, bei einem entsprechenden Planungsbüro zu beauftragen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des GAA Solingen werden Flächen für Balkone u.ä. mit ¼ in den Auswertungsdaten berücksichtigt. Zur modellkonformen Wertermittlung wird die Fläche der Dachterrasse deshalb mit einem Viertel berücksichtigt, ebenso die Fläche der Empore, welche sich im geschlossenen Gebäudebereich befindet. Der Einfluss der Dachschrägen kann anhand der Unterlagen nicht ermittelt werden, deshalb wird diese Vorgehensweise gerechtfertigt.

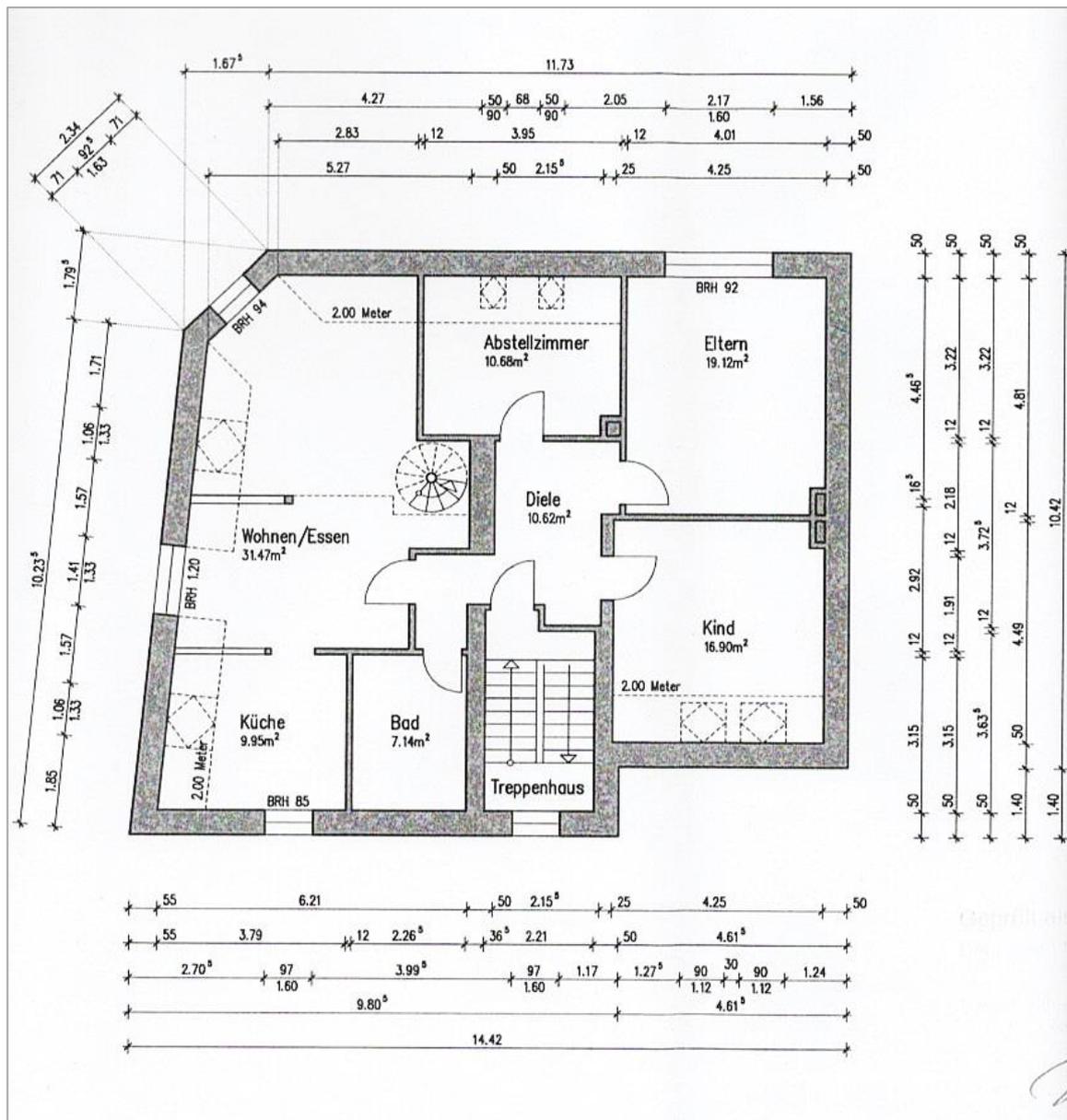
Bodenräume / Dachböden, auch Kellerräume, gelten als Zubehörräume und gehören nicht zur Wohnraumberechnung. Im vorliegenden Fall ist entsprechend eines kurzen Einblicks in den Spitzboden dieser mit Trockenbau ausgebaut und gedämmt und wird als Abstelle genutzt (auch befindet sich hier die Gastherme), aber es kann keine Aussage getroffen werden, ob es sich um legitimierte Wohnraum im Sinne der Bauordnung handelt. Da keine Wohnflächenermittlung im Rahmen der nachträglich hergestellten Dachterrasse in den Bauunterlagen vorgefunden wurde und die Angaben seitens der Sachverständigen über keinen Genauigkeitsanspruch verfügen und deshalb nur zur Orientierung dienen können, werden die Fläche der Dachterrasse und der Empore nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet. Sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Vergleichswertverfahren werden die Flächen im Spitzboden mit Zuschlägen hinsichtlich des Nutzungsvorteils berücksichtigt. Flächen, welche demnach nicht als Wohnfläche zu bezeichnen sind, können als Nutzflächen betrachtet werden, welche den Wohnwert erhöhen. Eine bauplanungsrechtliche Legitimität, unter dem Aspekt Wohnfläche - kann im Rahmen der Bewertung nicht geprüft werden.

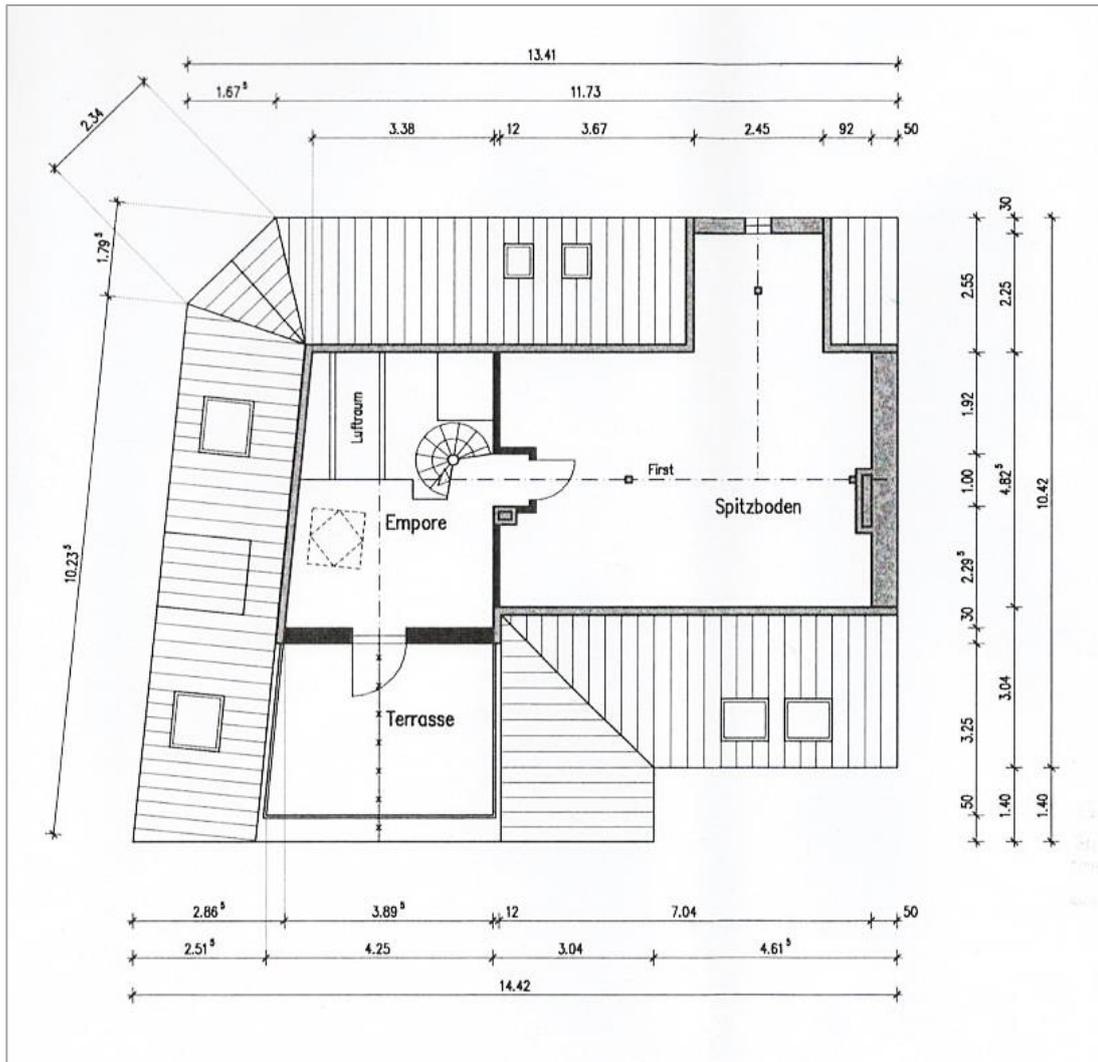
In der Teilungserklärung sind keine Angaben zur Wohnfläche enthalten, die Grundrisszeichnungen enthalten keine Maßangaben. Den Einheiten 1, 2 und 3 wurden dieselben Mieteigentumsanteile zugewiesen.

Bezeichnung	Sondereigentum Nr. 3	
Nutzung	Eigennutzung	
Lage	Dachgeschoss mit Spitzboden im Haus Wittkuller Str. 2	
Wohnfläche	rd. 106 m² (Wohnfläche gem. Zeichnung aus dem Bauaktenarchiv)	
Raumaufteilung	Diele	10,62 m ²
	Bad	7,14 m ²
	Küche	9,95 m ²
	Wohnen/Essen	31,47 m ²
	Abstellzimmer	10,68 m ²
	Eltern	19,12 m ²
	Kind	16,90 m ²
	gesamt	105,88 m ²
weitere Nutzflächen im Spitzboden (anhand der Zeichnungen ermittelt)	Grundfläche Terrasse	ca. 13 m ²
	Grundfläche Empore	ca. 11 m ²
	Grundfläche Spitzboden	ca. 39 m ²
Keller	Kellerraum Nr. 3 und Nr. 4	
Ausrichtung der Räume	Norden (Wittkuller Straße): Abstellzimmer, Eltern Osten (Friesenstraße): Wohnen/Essen Süden (Hof): Küche, Kind, Dachterrasse	
Pkw-Stellplatz	ohne	
Sondernutzungs- rechte	ohne	
Ausstattung	<p>In das Wohneigentum wurden Einblicke gewährt hinsichtlich: Wohnen/Essen, Küche, Dachterrasse, Spitzboden</p> <ul style="list-style-type: none"> • beschichtete Innentüren mit Umfassungszarge und Ganzglastür • Fußboden mit Granitplattierung und Laminat (zwischenzeitlich Laminat in einem Raum erneuert) • Wandbehandlungen überwiegend mit Tapeten/Anstrich; Sanitär z.T. gefliest • Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss v. 2019 • Gasterme mit Warmwasserbereitung v. 2019 • ausgehend vom Raum Wohnen/Essen führt eine wohnungsinterne Spindel-Raumspartreppe zum Spitzboden • die Küche ist zum Bereich Wohnen/Essen offengehalten • im Wohnbereich befinden sich statische Bauteile der Dachkonstruktion 	

Mängel / Schäden	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Fenster defekt, muss wahrscheinlich erneuert werden • Holzverkleidung Terrasse erneuerungs- oder renovierungsbedürftig • Verklebung Dachdämmung im Bereich der Gastherme defekt
Zustand / Eindruck	Soweit erkennbar, vermittelt das Wohneigentum einen durchschnittlich-guten, altersentsprechenden Eindruck.

Wohneigentum Nr. 3 im Dachgeschoss
mit Spitzboden
Wohnungsgrundriss aus dem Bauaktenarchiv
(gescannt; kein Maßstab!)





3.4. Beurteilung des zu bewertenden Wohneigentums

- Stadtbezirk Wald; Stadtteil Wald
- Grundstück Wittkuller Str. 2 befindet sich im Norden der Gesamtstadt zwischen den alten Ortsteilen Itterberg und Altenhof, nah zur Stadt Haan gelegen
- das Umfeld wird überwiegend von unterschiedlichster Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) mit unterschiedlichen Baujahren (Altbauten, Neubau) geprägt; gewerbliche Ansiedlungen werden hier vergleichsweise eher in geringem Umfang vorgefunden
- das Wohnhaus Wittkuller Sr. 2 bildet als Eckhaus zur Friesenstraße, den Abschluss einer geschlossenen Baureihe zur Wittkuller Straße; in der Nachbarschaft ist die Bebauung dichter hergestellt, im Weiteren Umfeld nimmt die Durchgrünung zu
- in relativ kurzen Entfernungen gelangt man zum Ittertal oder zum Krausener Bachtal; die Friesenstraße endet nach ca. 100 m als Sackgasse an der Gartenanlage Krausener Bachtal, es schließt ein Waldgürtel an
- im Umkreis von ca. 500 bis 1.000 m befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Kindereinrichtungen, medizinische Versorgung etc.; Kaufland Wald ca. 1,5 km
- Sportanlagen Wald (Tennisclub, Freiluftfitnessanlage, Bouleanlage, Sporthalle) durchschnittlich ca. 500 m; Ittertal (mit Freibad, Eisbahn, Freizeitzentrum) knapp 1 km
- Bushaltestelle ca. 70 bis 80 m; Hauptbahnhof Solingen ca. 6 km
- Zentrum Wald ca. 1,5 km; Zentrum Solingen Ohligs ca. 6 km; Zentrum Solingen Mitte ca. 10 km; Zentrum Haan ca. 3 km
- B 228 ca. 2,7 km; B 224 ca. 3,5 km
- Autobahn A 3 ca. 11 km; Autobahn A 46 ca. 11 km
- mittlere Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert

Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)

- Baujahr 1901/02
- WET-Anlage bestehend aus einem Dreifamilienhaus und einer weiteren Wohneinheit im Anbau sowie 4 Garagen
- Modernisierung im Zeitraum 2001 bis ca. 2009 (vermutlich überwiegend modernisiert)
- es sind Sondernutzungsrechte begründet (Stellplätze)
- es wurden Wirtschaftseinheiten gebildet
- es ist keine WET-Verwaltung bestellt, eventuelle Abrechnungen werden von einem Miteigentümer durchgeführt
- es wurden bisher keine Instandhaltungsrücklagen angespart
- das Wohnhaus vermittelt einen altersentsprechenden durchschnittlichen Eindruck; es sind keine bezeichnenswerte Außenanlagen vorhanden
- an der Fassade sind nicht überarbeitete neu verputzte (Reparatur-) Stellen zu sehen; eine Fassadenrenovierung könnte zur Disposition stehen (Risse, Flecke, Anschluss Gehweg am Haus); die Hauseingangstür verzeichnet einen Glasschaden
- es ist wahrscheinlich kein Energieausweis vorhanden

Ausstattung und Zustand der Bewertungswohnung; Allgemeiner Eindruck (Sondereigentum)

- das Wohneigentum Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss, dazu gehört der Spitzboden
- zur Wohnungen gehören 2 Kellerräume
- Wohnfläche ca. 106 m² gem. Grundriss Bauaktenarchiv (Diele, Kind, Eltern, Abstellzimmer, Wohnen/Essen mit offenem Küchenbereich, Bad mit Dusche und WC)
- zum Spitzboden führt eine wohnungsinterne Treppe; im Spitzboden befinden sich: Empore, Dachterrasse, Abstellraum
- es konnten nicht alle Räume besichtigt werden; die Ausstattung wird überwiegend mittel eingeschätzt
- Gasetagenheizung und Bad auskunftsgemäß von 2019
- zur Wohnung gehört kein Pkw-Stellplatz

4. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes

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

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

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

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

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

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Begründung der Verfahrenswahl:

Bei eigengenutztem Wohneigentum hat sich in Bezug zur Marktlage das Vergleichswertverfahren als wertgebendes Verfahren überwiegend durchgesetzt. Das zu bewertende Wohneigentum wird langjährig eigengenutzt. In Bezug zu den Vergleichswerten ist allerdings festzustellen, dass im Bereich des Bewertungsobjektes durch den Gutachterausschuss kein Immobilienrichtwert für Wohneigentum veröffentlicht wird. Es werden deshalb mehrere im erweiterten Umfeld ausgewiesene Immobilienrichtwerte betrachtet, ausgewertet und zum Bewertungsobjekt angepasst. Der Vergleichswert bildet den regionalen Markt ab. Der Verkehrswert wird abschließend aus dem Vergleichswertverfahren begründet.

Zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Sondereigentums wird das Ertragswertverfahren zusätzlich dargestellt.

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

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

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird mit Stand 01.01.2023 ein zonaler Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m² ausgewiesen; der BRW verzeichnet seit 2015 jährliche Steigerungen (230 €/m² Stand 01.01.2015; 380 €/m² Stand 01.01.2022).

<u>Bodenrichtwert:</u>	420 €/m ² (BRW-Nr. 14506)
<u>Lage:</u>	Ortsteil Wald; Gemarkung Wald
<u>Kriterien:</u>	Entwicklungszustand: baureifes Land
	Beitragszustand: beitragsfrei
	Nutzungsart: Wohnbaufläche
	Geschosszahl: II
	Geschossflächenzahl: 0,8 (BauNVO 86; GFZ-Baulandtiefe 40 m)
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt: 380 €/m ²
	Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022

Gemäß den Kriterien des Bodenrichtwertes (Wohnbaufläche, II-geschossige Bauweise, GFZ 0,8) handelt es sich bzgl. des zonalen Bodenrichtwertes 2023 in Höhe von 420 €/m², um eine mittlere Lagequalität.

Wohnbaufläche:	gute Lagequalität:	495 €/m ²
	mittlere Lagequalität:	435 €/m ²
	einfache Lagequalität:	385 €/m ²

Erschließung:

- erschlossenes Grundstück
- Wittkuller Straße endgültig erschlossen
- Friesenstraße noch nicht endgültig erschlossen; Erschließungsbeiträge sind noch zu erheben.

Auf Nachfrage wurde durch die Stadt Solingen zudem mitgeteilt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Planungen zum Ausbau der Friesenstraße bekannt sind und deshalb auch keine Aussage zu noch zu erwartenden Kosten für die Grundstückseigentümer getroffen werden kann.

Der Gutachterausschuss führt aus, dass die Erschließungskosten in der Kaufvertragsauswertung für bereits vorhandene und erschließungspflichtige Straßen zwischen 15 und 25 € je Quadratmeter Bauland angesetzt werden.

In Ermanglung anderweitiger Angaben wird für die noch nicht fertig gestellte Erschließungsanlage der Friesenstraße eine Anpassung des Bodenrichtwertes in Höhe von durchschnittlich 20 €/ gerechtfertigt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens seinerzeit alle baurechtlichen Bedingungen zeitnah geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmen.

Bodenrichtwert		420 €/m ²
Anpassung bzgl. Erschließung	-	20 €/m ²
angepasster Bodenwert		400 €/m ²
Grundstücksgröße	x	467 m ²
Bodenwert gesamt	=	186.800 €
Sondereigentum (Wohneigentum)	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert
Wohneigentum Nr. 3	56/435	24.047,82 € ≈ 24.000 €

4.2. Ertragswertverfahren

(ImmoWertV21 §§ 27 bis 34)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums auf, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, in der Regel als marktkonform zu bezeichnen ist. In den letzten Jahren war jedoch festzustellen, dass diese Sichtweise, resultierend aus der Nachfrage und den gezahlten Kaufpreishöhen häufig nachrangig beurteilt wurde.

4.2.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.2. Jahresrohertrag

Die Bewertungswohnung wird seit Jahren eigengenutzt, so dass keine reale Miete erzielt wird.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Das Risiko der Vermietung wird zudem in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

4.2.3. Bewirtschaftungskosten

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II. BV).

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.4. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.5. Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.6. Bodenertragsanteil

Der Bodenertrag ermittelt sich aus Bodenwert x Liegenschaftszinssatz.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.7. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.8. Ertragswertermittlung

(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 16.10.2023

Wohneigentum Nr. 3 im Dachgeschoss Wittkuller Str. 2		
<i>Jahresrohertrag</i>		10.860 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	-	2.060 €
<i>Reinertrag</i>	=	8.800 €
<i>Bodenertragsanteil</i>	-	360 €
<i>Ertragsanteil</i>	=	8.440 €
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		1,5 %
<i>Restnutzungsdauer</i>	ca.	44 Jahre
<i>Barwertfaktor</i>	x	32,04
<i>Ertragswert</i>	= ≈	270.417,60 € 270.400 €
<i>Bodenwertanteil</i>	+	24.000 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	294.400 € 294.000 €

- Entspricht bei einer Wohnfläche ca. 106 m² rund 2.774 €/m² WFL.
- Ertragswertfaktor 27,07 (Ertragswert : Rohertrag)

4.3. Vergleichswertverfahren

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

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

Eine unmittelbare Anwendung von Vergleichspreisen setzt somit voraus, dass die wertbildenden Faktoren umfänglich und in differenzierter Art sowie resultierend aus einem zeitnahen Verkaufspreis zur Verfügung stehen. In der Praxis kann nur selten eine solche Gegebenheit vorgefunden und somit ein unmittelbarer Vergleich hergestellt werden. Gängiger ist die Methode, dass die durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren (bzw. Immobilienrichtwerte) in Bezug zum Bewertungsgegenstand ausgewertet und betrachtet werden.

Für Wohn- und Teileigentum werden die Vergleichswerte zunächst pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise verschafft auch bei Kauf und Verkauf eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in ihnen regelmäßig der unternehmerische Gewinn enthalten ist, welcher im Wiederverkauf nicht mehr zu Tragen kommen kann.

Begriffserläuterung:

Unter *Wohnungseigentum* versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Unter *Teileigentum* versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

4.3.1. Daten des Gutachterausschuss Solingen

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Hauses Wittkuller Str. 2 wird mit 1902 angenommen.

Stand GMB 2023

Baujahre	bis 1969
Ø-Kaufpreis	2.310 €/m² Wohnfläche
Preisspanne	1.100 bis 4.200 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	96
Ø-Wohnfläche	76 m ²

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Seitens des Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Solingen im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Wohneigentum zur Verfügung.

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

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Stellplätze/ Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale.

4.3.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Modernisierungsgrad
- Wohnlage
- Mietsituation

Der zonale Immobilienrichtwert ist anhand der vorgegebenen Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Außerdem können sich folgende weitere Eigenschaften auf den Wert auswirken:

- Wohnungsgrundriss/-konzeption
- Zustand Sondereigentum
- Zustand Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklagen)
- Bewohnerstruktur

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	2.143 €/m²		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Wohnlage	überwiegend mittel	Überwiegend mittel	0 %
Modernisierungsgrad	überwiegend mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	+ 10 %
Beschreibende Merkmale (Gebäude)			
Baujahr	1970	1902	- 6 %
Wohnfläche	80 - 85 m ²	106 m ²	0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	überwiegend mittel (Fußböden teils gehoben)	+ 2 %
Geschosslage	1	Dachgeschoss	+ 3 %
Balkon	vorhanden	vorhanden (Nutzwert erhöht)	+ 3 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Ø 25	3	+ 9 %
Beschreibende Merkmale (Grundstück)			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Immobilienpreis		2.613,63 €/qm ≈ 2.610 €/qm	
Wohnfläche des Wohneigentums Nr. 3		rd./ca. 106 m ²	
Vergleichswert		276.660 €	
Zuschläge für:		24.160 €	
Nutzfläche Empore und Dachterrasse <small>(24 qm Grundfläche x ¼ x 2.610 €)</small>	15.660 €		
Nutzfläche Spitzboden	pauschal 8.000 €		
zusätzlicher (zweiter) Kellerraum	pauschal 500 €		
Vorläufiger Vergleichswert		= 300.820 € ≈ 301.000 € 2.840 €/ m ² WFL	

Erläuterungen:

Die Einschätzung der Wohnlage orientiert sich zunächst am Lageniveau des Bodenrichtwertes (mittlere Lage) und wird als zutreffend eingeschätzt. Bezüglich der Mietsituation wird durch den Gutachterausschuss eine Eigennutzung als „unvermietet“ definiert. Das Wohneigentum Nr. 3 wird eigengenutzt. Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens eingeschätzt. Hinsichtlich Modernisierung erfolgte die Modifizierung der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren, welche gleichzeitig dieser Einstufung im Vergleichswertverfahren dient. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sind die Einheiten im Gebäude maßgeblich, in der Regel mit eigener Hausnummer.

Wie bereits erläutert wurde, werden die Flächen im Spitzboden als Nutzflächen beurteilt, für den Nutzungsvorteil wird ein Zuschlag erteilt. Empore und Dachterrasse werden gleichermaßen, wie im Ertragswertverfahren behandelt. Das Wohneigentum verfügt über 2 Kellerräume, in der Regel ist ein Kellerraum für Wohneigentum üblich.

4.4. Verkehrswerteinschätzung

Das Wohneigentum Nr. 3 im Dachgeschoss des Dreifamilienhauses Wittkuller Str. 2 wird eigengenutzt. Die beiden anderen Wohnungen sind auskunftsgemäß vermietet. Als problematisch ist zu beurteilen, dass keine übliche WET-Verwaltung tätig ist, scheinbar kein Wirtschaftsplan erstellt wird und auch keine Instandhaltungsrücklagen gebildet werden.

Das Wohneigentum selbst bietet hinsichtlich Konzeption, Lage im Dachgeschoss und aufgrund der zusätzlichen Nutzfläche, insbesondere auch der Dachterrasse, eine positive Nutzungsqualität. Ausstattung und Zustand vermittelten, insoweit Einblicke gewährt wurden, einen weitestgehend guten Eindruck. Mit Instandhaltungs-/Renovierungsbedarf in überschaubarem Umfang ist zu rechnen. Als Nachteil kann das Fehlen eines Pkw-Stellplatzes auf dem Grundstück angesehen werden.

In Bezug zur Mikrolage an einem Kreuzungsbereich ist auszuführen, dass die Immissionen im Dachgeschoss weniger bemerkbar sind. Die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse bietet einen weitreichenden Ausblick in die Umgebung.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Vergleichswertverfahren vorgezogen. Der Vergleichswert basiert auf der Grundlage realer Verkaufsmerkmale.

4.4.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

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

Hierzu gehören:

- *besondere Ertragsverhältnisse*
- *Baumängel und Bauschäden*
- *wirtschaftliche Überalterung*
- *überdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- *Freilegungskosten*
- *Bodenverunreinigungen*
- *grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

Für folgende Umstände, Risiken und Unwägbarkeiten wird im Rahmen der boG ein Abschlag erteilt:

- vermutlich keine offiziell bestellte WET-Verwaltung
- vermutlich kein Wirtschaftsplan
- keine Instandhaltungsrücklagen
- keine umfassende Besichtigung des Wohneigentums möglich

Zusammenfassend wird für die aufgeführten Umstände, Risiken und Unwägbarkeiten ein Abschlag in Höhe von 6 % gerechtfertigt.

4.4.2. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

Wohneigentum Nr. 3 Wohnung im Dachgeschoss mit Dachspitzboden Wittkuller Str. 2		
Wohnfläche: rd. 106 m²		
	pro m² (gerundet)	gesamt (gerundet)
Vorläufiger Ertragswert	2.774 €	294.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	2.840 €	301.000 €
Anpassung wg. boG gem. ImmoWertV		- 6 %
Verkehrswert	2.670 €	282.940 € 283.000 €

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert für das Wohneigentum Nr. 3 im Haus Wittkuller Str. 2 in Solingen, Gemarkung Wald, Flur 4, Flurstück 79, Wohnungsgrundbuch von Wald Blatt 8573 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 16.10.2023 geschätzt auf

283.000 €
(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

Langenfeld, d. 27.10.2023



