

Büro-/Postanschrift: Postanschrift:
Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93
01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Tel. : 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

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

Wohneigentum Nr. 2

Wohnfläche: ca. 120,50 m²

Obere Holzstr. 16a

42653 Solingen

Stadtbezirk Gräfrath

Verkehrswert

374.000 €

Auftraggeber:	Amtsgericht Solingen - Zwangsversteigerung - Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Aktenzeichen:	6 K 13/24
Bewertungsstichtag:	30.09.2025

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“)
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Gebäudeansichten,
Grundrisszeichnungen zum Wohneigentum Nr. 2
▶ aus der Grundakte
- Anlage 4 - Teilungserklärung
mit Lageplan Sondernutzungsrechte
▶ Grundbuchbuchamt AG Solingen
- Anlage 5 - Energieausweis
▶ WET-Verwaltung
- Anlage 6 - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
▶ Bezirksregierung Arnsberg

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht

Auskunft aus dem Altlastenkataster
▶ Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde

Auskunft bzgl. Wohnungsbindung
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen

Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung)
▶ Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge
- Anlage 7 - Bausachverständigen-Gutachten v. 14.10.2025
(ohne Fotoaufnahmen)
- Anlage 8 - Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2025 (GMB 2025), Gutachterausschuss Solingen
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Postanschrift: Büro- und Postanschrift: Bachstr. 93 Hohenthalstr. 17 40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Obere Holzstr. 16a 42653 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Gräfrath Blatt 4933 Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Gräfrath, Flur 6, Flurstück 585 Gebäude- und Freifläche Obere Holzstr. 16, 16A Größe: 1.121 m ²
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 2 gem. Aufteilungsplan, in der WET-Anlage Obere Holzstr. 16, 16a.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 14.04.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 6 K 13/24.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	30.09.2025 Abweichend zum Tag der Besichtigung (21.05.2025) des Wohneigentums wird als Bewertungsstichtag der 30.09.2025 gewählt. <u>Begründung:</u> Zur Besichtigung wurden zahlreiche Mängel und Schäden gesehen bzw. von Bewohnerseite benannt, so dass zur sachlichen Beurteilung dem Amtsgericht Solingen angeraten wurde, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen. Der beauftragte Bausachverständige konnte das Wohneigentum und die Gegebenheiten am 30.09.2025 begutachten und dazu ein Gutachten zum 14.10.2025 vorlegen, welches in dieser Bewertung Berücksichtigung findet. Deshalb wird als Stichtag der 30.09.2025 angenommen.

Fragestellung des Amtsgericht Solingen:	<p>Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden?</p> <ul style="list-style-type: none">• Nein (ähnlich einer Eigennutzung) <p>Ist ein Gewerbebetrieb (o.ä.) vorhanden?</p> <ul style="list-style-type: none">• nein <p>Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein?</p> <ul style="list-style-type: none">• Ja• ein Unterschied besteht in der Schreibweise; gem. Grundbuch 16A, gem. Liegenschaftskataster 16a <p>Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht geschätzt wurden?</p> <ul style="list-style-type: none">• Es ist davon auszugehen, dass keine Zubehörstücke vorhanden sind; es ist Nichts dergleichen zur Kenntnis gelangt bzw. wurde gesehen. Die Möblierung der Bewohner wird nicht als Zubehör angesehen.
Ortsbesichtigung:	<p>21.05.2025</p> <p>Eine weitestgehende Besichtigung des Bewertungsgegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen ermöglicht.</p> <p>Neben der Sachverständigen waren die Bewohnerin/ Nutzerin des Wohneigentums und ihre beiden minderjährigen Kinder anwesend.</p> <p>Zur Wahrung der Privatsphäre erfolgt keine Veröffentlichung von Fotoaufnahmen des Innenbereichs.</p>
zur Verfügung stehende Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bausachverständigengutachten zum Stichtag 30.09.2025, ausgefertigt am 14.10.2025 von xxxxxxxx, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden<ul style="list-style-type: none">○ das GA wird ohne Fotoaufnahmen als Anlage 7 beigefügt• Verkehrswertgutachten zum Bewertungsstichtag 19.04.2022, fertig gestellt am 10.05.2022, ö.b.u.v. Sachverständiger xxxxxxxxxxxxxxxx<ul style="list-style-type: none">○ insofern Auskünfte/Unterlagen von unveränderter Gültigkeit sind, werden sie in diesem GA verwendet oder zur Kenntnis gegeben• Grundbuchauszug, Teilungserklärung• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Auskünfte zuständiger Behörden/Stellen• Auskünfte der Zwangsverwaltung• Auskünfte der WET-Verwaltung• Auskünfte seitens der Bewohner des Wohneigentums

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

Allgemein gilt:

Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen von Baumängeln und Bauschäden ggf. auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.

Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.

Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt.

2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Gräfrath
Grundbuchblatt:	xxxx (Wohnungsgrundbuch)
Grundbuchauszug vom:	17.02.2025
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1 271/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen – im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein gesondertes Grundbuch angelegt (Blätter xxxx, xxxx, xxxx, xxxx und xxxx). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es ist ein Sondernutzungsrecht vereinbart. ► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten ➤ Sondernutzungsrechte siehe Anlage 4 und Punkt 6.3.3.
Gemarkung:	Gräfrath
Flur:	6
Flurstück:	585
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Obere Holzstr. 16, 16A
Größe:	1.121 m ²
Grundbuch Abteilung II:	Lastend auf dem ½ Anteil der Erbengemeinschaft Abt. I Nr. 2.3, 2.4, 2.5, 2.6. (früher ½ Anteil des xxxxx xxxxx [^] – Abt. I Nr. 2.1): Nachlassverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 3 VI 1511/21). Eingetragen am 25.03.2022. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 13/24). Eingetragen am 13.02.2025. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 L 1/25). Eingetragen am 13.02.2025

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Wert des Wohneigentums.

2.1. Grundbuch Bestandsverzeichnis – Zu- und Abschreibungen:

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

3. Grundstücklage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen (www.solingen.de), des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps

Bundesland / Kreis: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Düsseldorf

Stadt: Solingen (kreisfreie Stadt)

Stadtbezirk: Gräfrath

Einwohnerzahl: Gesamtstadt: 164.684 (Januar 2025)
Stadtbezirk Gräfrath: 18.448 (Januar 2025)

großräumige Lage: 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.

Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird.

kleinräumige Lage:

Gräfrath ist der kleinste der insgesamt 5 Solinger Stadtbezirke. Durch das im 12. Jahrhundert gegründete Augustinerinnenkloster, das bis in das 19. Jahrhundert bestand, zählte Gräfrath lange Zeit zu den bedeutsamsten Städten im Bergischen Land. Mit seiner gut erhaltenen, zu großen Teilen aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammenden Altstadt um den Marktplatz, am Fuße der Klosterkirche, zählt Gräfrath zu den ausgewählten 56 historischen Stadtkernen Nordrhein-Westfalens.

Gräfrath ist im Norden der Gesamtstadt gelegen und grenzt an die Solinger Stadtbezirke Wald und Mitte und im Weiteren an die Nachbarstädte Haan und Wuppertal.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich des Stadtbezirks. Die Obere Holzstraße führt zum Wohnplatz „Oben zum Holz“, hier endet die Bebauung. Der Siedlungsbereich wird umgeben von Landwirtschaftsflächen, Grünland und Wald, es schließt Wuppertal -Cronenfeld an. Im Umfeld handelt es sich vornehmlich um unterschiedliche Wohnbebauung, welche sich entlang der Oberen Holzstraße erstreckt.

- Verkehrsanbindungen:
- die Obere Holzstraße zweigt vom Kreuzungsbereich Lützowstraße / Heider Hof ab; es handelt sich um eine Nebenstraße im Siedlungsbereich
 - Bushaltestelle ca. 180 m
 - B 224 ca. 1,3 km
 - L74 ca. 6 km
 - Bahnhof Wuppertal Vohwinkel ca. 4,5 km; Bahnhof Solingen Mitte ca. 5 km
 - Autobahn A 46 Haan-Ost ca. 4 km
 - Flugplatz Düsseldorf ca. 35 km
- Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:
- Gräfrather Markt ca. 1,4 km
 - Stadtzentrum Solingen-Mitte ca. 4 km
 - Wuppertal Vohwinkel ca. 5 km; Haan ca. 8 km; Wuppertal Cronenfeld und Mettmann jeweils ca. 12 km; Remscheid ca. 15 km, Langenfeld ca. 17 km, Düsseldorf ca. 25 km
- Versorgung, Schulen, Freizeit:
- keine Versorgungsstrukturen/Einkauf im fußläufigen Umfeld, in der Regel werden Fahrwege erforderlich (1,5 bis 3 km)
 - Kindertageseinrichtung ca. 750 m, Grundschule ca. 950 m, Gesamtschule 2,5 km
 - Kinderspielplatz ca. 650 m
 - Anbindung an den Wanderweg / Fahrradweg Friedenstal
 - Stadtwald Gräfrath / Gräfrather Heide ca. 800 m
 - Sportanlagen und Tierpark Fauna ca. 900 m
- Arbeitsmarkt:
- Arbeitslosenquote 08/2025 (Bundesagentur für Arbeit):
Stadt Solingen 8,7 %
Bundesland Nordrhein-Westfalen 8 %
Bundesrepublik 6,4 %
- Wirtschaft:
- Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwaren-industrie, insbesondere bei der Herstellung von Klängen sind Unternehmen aus Solingen weltweit führend. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Bedingt in der Globalisierung sind große Industrie-unternehmen inzwischen die absolute Ausnahme, die meisten Großbetriebe erlebten Ende der 1990er Jahre ihren Niedergang oder einen drastischen Mitarbeiterabbau.

Der industrielle Strukturwandel von einer traditionellen metallverarbeitenden Großstadt hin zum digitalen Dienstleistungsstandort verläuft nur langsam; seit der Jahrtausendwende gewinnen reine Dienstleistungsunternehmen an Bedeutung.

Demographie:

www.wegweiser-kommune.de

Demografiety 6:

Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)

**Grundstückszuschnitt,
Topografie:**

- langgestreckter relativ regelmäßig rechteckiger Grundriss; nur rückwärtige Front (Süd) schräg verlaufend
- eine kurze Front liegt der Oberen Holzstraße an (ca. 18 m; Grundstückstiefe ca. 54 m bzw. 67 m)
- Geländeabfall von der Oberen Holzstraße (Nord) zur Gartenfront (Süd), die Bebauung wurde angepasst

Grenzverhältnisse:

Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Überbauungen sind nicht aufgefallen.

Nachbarbebauung:

- entlang der Oberen Holzstraße befindet sich Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen (ein- und zweigeschossige offene Bauweise, EFH, kleinere MFH)
- im Bereich der Lützwowstraße befinden sich Gewerbeansiedlungen

Immissionen:

Das Grundstück ist nicht in der Lärmauswertung/Lärmkartierung Solingen erfasst. Es handelt sich vordergründig um Anwohnerverkehr.

**Straßenart/
Straßenausbau:**

Bezüglich der Oberen Holzstraße handelt es sich um eine asphaltierte Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung.

Erschließung:

➤ Anlage 6

Das Grundstück wird erschlossen von der Erschließungsanlage Obere Holzstraße. Gemäß Bescheinigung Stadtdienst Solingen vom 03.05.2022, handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.

Zurzeit können über die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages keine Angaben gemacht werden. Gemäß Nachfrage wurde per E-Mail am 06.05.2025 durch die Sachgebietsleitung der Stadt Solingen Auskunft erteilt, dass sich in Bezug zur Erschließungsbeitragsbescheinigung aus 2022 keine Veränderungen ergeben haben.

Gemäß Anliegerbescheinigung vom 10.09.2025 der Technischen Betriebe Solingen ist für das Grundstück nach Entwässerungssatzung der Stadt Solingen -EntwS- kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu erheben.

- Ver- und Entsorgung:
- Wasseranschluss
 - Stromanschluss
 - Abwasseranschluss an die öffentliche Kanalisation
 - Gasanschluss
- Baugrund:
- In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
- Bergschadens-
gefährdung:
- Anlage 6
- Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.05.2025 liegt der Auskunftsbereich über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
- Hochwasserrisiko:
- Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
- Parkmöglichkeiten:
- auf dem Grundstück sind Stellplätze angelegt und den Sondereigentumseinheiten zugewiesen; die Stellplatzflächen dürfen mit Garagen oder Carports überbaut werden, welches teils umgesetzt wurde
 - entlang der Straße ist öffentliches Parken in begrenztem Umfang möglich

4. Rechtliche Gegebenheiten

- Baulasten:**
➤ Anlage 6
- Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht) vom 28.04.2022 ist das Flurstück 585, Flur 6, Gemarkung Gräfrath mit einer Baulast belegt: Baulast Nr. 9611 – Übernahme einer Abstandsfläche
- Auf Nachfrage wurde durch die Bauaufsicht Solingen per E-Mail vom 05.05.2025 mitgeteilt, dass diesbezüglich keine Veränderungen stattgefunden haben.
- Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
- Altlasten:**
➤ Anlage 6
- Gemäß schriftlicher Mitteilung vom 28.04.2022 der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Ober Holzstr. 16, 16a, Gemarkung Gräfrath, Flur 6, Flurstück 585 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Das heißt, dass der Behörde zurzeit keine Erkenntnisse zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.
- Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
- Wohnungsbindung**
➤ Anlage 6
- Gemäß Schriftlicher Auskunft des Stadtdienst Wohnen Solingen vom 23.07.2025 ist das Objekt nicht gefördert. Das Wohneigentum unterliegt daher keinerlei Belegungs- oder Mietpreisbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).
- Bauplanungsrecht:**
- Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Es befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.
- Entwicklungszustand:** baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Gemäß mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes sind zum Bewertungszeitpunkt keine offenen/laufenden Vorgänge registriert.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis: ➤ Anlage 5	Der verbrauchsbasierte Energieausweis wurde von der WET-Verwaltung übersendet: Energieverbrauch: 106,9 kWh(m ² a), Stufe D Primärenergieverbrauch: 117,6 kWh(m ² a) 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: <ol style="list-style-type: none">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.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung:	Das Wohneigentum wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung eigengenutzt (Teilhaber der Erbengemeinschaft).
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:	<p>Grundsätzlich werden die Vermietbarkeit und die Veräußerbarkeit des Wohneigentums – in Abhängigkeit von einem marktgängigen Preisniveau - positiv eingeschätzt. Für solche kleine Wohnungseigentumsanlagen und auch hinsichtlich der Gesamtkonzeption dürfte die Eigennutzung vordergründiges Interesse finden. Nach Kenntnisstand werden die Einheiten in der WET-Anlage überwiegend eigengenutzt.</p> <p>positive Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ansprechende Konzeption als Maisonettewohnung, verlaufend über Erd- und Obergeschoss○ Vorhandensein von Terrasse mit Gartenfläche und Balkon (Süd-Ausrichtung)○ gute Ausstattung○ Pkw-Stellplatz, mit der Möglichkeit der Errichtung einer Garage oder eines Carports○ wenige Wohnungen (4 WE im Haus 16a und 1 WE im Haus 16); kleine Eigentümergemeinschaft <p>negative Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Mängel/Schäden am Sondereigentum, Maßnahmebedarf○ Terrasse/Gartenfläche zum Weg hin ohne Sichtschutz (Zufahrt Haus 16); Entwässerungsschacht im Randbereich der Fläche○ Mängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum, Maßnahmebedarf – vorhandene Rücklagen sind für den Maßnahmebedarf zur gering, in diesem Fall werden Sonderumlagen erforderlich <p>In Bezug zum Bodenrichtwert handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage. Die Infrastruktur des Mikrostandortes ist benachteiligt, es werden i.d.R. Fahrwege erforderlich. Die Lage wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.</p>
Marktsituation Solingen:	Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss Solingen wird ausgeführt, dass die Talsohle durchschritten ist und sich 2024 der Solinger Grundstücksmarkt wieder erholt hat. Das trifft sowohl auf die Anzahl der Transaktionen als auch auf den Geldumsatz zu. In der ersten Jahreshälfte 2024 sanken die Preise von Bestandsimmobilien noch; in der zweiten Jahreshälfte erreichten sie im Mittel hingegen etwa das Niveau des Vorjahres.

Im Vergleich zu 2023 sind die Preise für gebrauchte EFH/ZFH leicht gestiegen; für freistehende Objekte um ca. 1 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um ca. 3 %. Für Bestands-Wohneigentum sind die Preise im Durchschnitt um ca. 2 % gestiegen; wobei für den Neubau von Wohneigentum der Preis um ca. 8 % gesunken ist.

Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken noch abschwächend Immobilienmarkt, teils mit deutlichen regionalen Unterschieden. Der Immobilienmarkt ist von der wirtschaftlichen Stärke oder Schwäche einer Region abhängig. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch kaum abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen

6. Beschreibung Gemeinschafts- und Sondereigentum

Das Grundstück ist mit einem Vierfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebaut. Für Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen wurde die Möglichkeit der Überbauung derselben mit Garage oder Carport eingeräumt, welches überwiegend durch den Bau von Garagen erfolgte.

Die Wohnhäuser wurden in Sondereigentum (Wohneigentum) aufgeteilt. Im Haus Obere Holzstr. 16a befinden sich die Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4. Es handelt sich um Maisonettewohnungen im EG/OG oder DG/Dachspitz. Das Haus Obere Holzstr. 16 bildet das Sonder- bzw. Wohneigentum Nr. 5.

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich vornehmlich auf das bewertungsgegenständliche Wohneigentum Nr. 2 und insoweit relevant, nur auf das Wohnhaus Obere Holzstr. 16a.

Baujahr	2001 Anhand der Unterlagen erfolgte die Teilung in Wohneigentum bereits auf der Grundlage der Planung im Jahr 2000. Im Energieausweis wird das Baujahr mit 2001 angegeben. Im Kaufvertrag wird die Bezugsfertigkeit für Febr./März 2002 bezeichnet. In der Bewertung wird von einem grundlegenden Baujahr 2001 ausgegangen.
Teilungserklärung, Änderungen der TK, Sondernutzungsrechte ➤ Anlage 4	<i>Teilungserklärung:</i> 26. September 2000 – Ur.Nr. 1306/2000 (siehe Anlage 4) <i>Änderungen:</i> Bzgl. der ursprünglichen Zuordnung von Sondernutzungsrechten erfolgten Änderungen zur Teilungserklärung. Es wurden Sondernutzungsrechte für Gartenflächen und Pkw-Stellplätze/Garagen sowie an der gemeinschaftlichen Hofffläche begründet. 02. Januar 2001 – Ur.Nr. 002/2001 (siehe Anlage 4) 17. September 2001 – Ur.Nr. 379/2001 (es handelt sich wahrscheinlich um den Kaufvertrag zum Wohneigentum Nr. 1 und die Zuordnung SNR 1 – Garten) 28. Dezember 2001 – Ur.Nr. 1766/2001 (es handelt sich um den Kaufvertrag zum Wohneigentum Nr. 2 mit Zuordnung SNR 2 – Garten und Stellplatz) 23. Juni 2008 – Ur.Nr. 760/2008 (siehe Anlage 4) 20. Juli 2022 – Ur.Nr. 79/2022 (Luftraum im Spitzboden wurde dem Wohneigentum Nr. 3 bzw. Nr. 4 zugeordnet; Urkunde lag nicht vor)
Wirtschaftseinheiten	Gem. § 14 der Teilungserklärung bilden das Vorderhaus (Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 4) und das Hinterhaus (Wohnung Nr. 5) gesonderte Wirtschaftseinheiten. Das bedeutet, dass die Miteigentümer einer Wirtschaftseinheit allein über diejenigen Maßnahmen entscheiden und unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein diejenigen Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum innerhalb der Wirtschaftseinheit tragen, die nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes oder der Teilungserklärung der Gemeinschaft der Eigentümer übertragen sind.

6.1. Baubeschreibung:

- Gem. Kaufvertrag aus der Grundakte

► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

6.2. Wohnhaus Obere Holzstr. 16a - Gemeinschaftseigentum

Bruttogrundfläche: gem. Zeichnung	KG und DG (11,49 x 14,69) + (1,49 x 4,99) = 176,22 m ² x 2 = 352,44 m ² EG und OG (11,49 x 13,20) + (1,55 x (6,49 + 2,30) : 2) + (1,49 x 4,99) = 165,92 m ² x 2 = 331,84 m ² ausgebauter Dachspitz Schätzung anhand der vorh. Unterlagen (11,49 x 14,69) : 2 ≈ 84 m ²	gesamt ≈ 768 m ²
	Grundfläche (bebaute Fläche) ≈ 166 m ² Geschossfläche ca. 592 m ² (EG, OG, DG, ausgeb. Dachspitz (50 % DG ohne TH))	

Bauweise:	<ul style="list-style-type: none">- Kellergeschoss- Erdgeschoss- Obergeschoss- ausgebautes Dachgeschoss- ausgebauter Dachspitz <p>Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils zwei Maisonette-wohnungen hergestellt und ebenso im Dachgeschoss mit Dachspitz.</p>
-----------	---

Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none">- im KG befinden sich die den Wohneigentumseinheiten zugeordneten Kellerräume (Sondereigentum) und eine gemeinschaftliche Waschküche sowie Heizungsraum.
----------------	--

Modernisierung:	Gem. vorliegenden Unterlagen: <ul style="list-style-type: none">- 2018 Erneuerung der gemeinschaftlichen Gas-Wärmeversorgungsanlage- Hauseingangstür eventuell erneuert (?)- Sanierung von Balkonen und Terrassen (Whg. 1, 3 und 4)
-----------------	---

- Zustand / Eindruck:
- das Objekt vermittelt einen durchschnittlichen - in Bezug zum Baujahr in Teilbereichen mäßigen - Eindruck
 - Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf bzgl. des Gemeinschaftseigentums ist erkennbar vorhanden
- ⇒ siehe hierzu Ausführungen im Bausachverständigen-gutachten Anlage 7
- Baumängel / Bauschäden:
- Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.
- Aufgrund des zur Objektbesichtigung gewonnenen Eindrucks wurde dem Amtsgericht angeraten, ein solches Gutachten in Auftrag zu geben, welches erfolgte. Die Erkenntnisse des Bausachverständigen fließen in die Bewertung ein (besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – boG gem. § 8 ImmoWertV, siehe Punkt 7.3.6). Das BSV-Gutachten wird als Anlage 7 beigefügt.
- Schäden/Verschmutzungen an der Fassade (Algen, Schimmelpilz, Farbabplatzungen)
 - Sockelputz reißt auf (unzureichende Abdichtung gegen Feuchtigkeit)
 - Hofentwässerung unterdimensioniert
 - Absturzsicherung bzgl. Geländeabsenkung zur Hauseingangstür fehlt
 - Hebeanlage für Regenwasser im KG unterdimensioniert (infolgedessen kommt es zu Überschwemmungen im KG)
 - freiliegende Stromkabel im Terrassenbereich (Südfront)
 - ⇒ siehe hierzu Ausführungen im Bausachverständigengutachten Anlage 7
- Außenanlagen
- gepflasterte (teils Rasengittersteine) Verkehrsflächen (Hof, Zufahrt)
 - Einfriedung mit Mauer und schmiedeeisernen Tor-Zaunelementen; zur westlichen Grenze Beton-L-Steine
 - Hauseingang Vorderhaus gegenüber dem Hof tiefer liegend, Abfangung mit Stützmauer
- Die Funktionstüchtigkeit von Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen wird unterstellt.

6.3. Sondereigentum Nr. 2

Lage im Objekt:

- Vierfamilienhaus Obere Holzstr. 16a (Vorderhaus)
- Maisonettwohnung im Erdgeschoss und Obergeschosse
- von der Nordfront (Straßenfront) aus gesehen: rechts
- Balkon, Terrasse Sondernutzungsrecht Garten nach Süden gelegen

Nutzung:

- das Wohneigentum wird seit der Herstellung der Bezugsfertigkeit eigengenutzt (bzw. eigennutzungsähnlich)

Wohnfläche:

Wohn- und Nutzflächen: gem. Kaufvertrag UR.Nr. 1776/2001	Wohnung Nr. 2 – Erdgeschoss/Obergeschoss: Miteigentumsanteil 271/1.000 Wohnfläche: 120,65 m ² Nutzfläche Keller: ca. 24 m ²	≈ 120,5 m ² WFL
---	---	----------------------------

Die Zeichnungen des Aufteilungsplans enthalten die Flächenangabe zum jeweiligen Raum (siehe nachfolgende Aufstellung). In Bezug zum Baujahr ist davon auszugehen, dass die WFL gem. II.BV ermittelt wurde. Diese sieht vor, dass bei Annahme von Zeichnungsmaßen 3 % Putzabzug erfolgen. In Bezug zum Ergebnis der Zusammenstellung der Zeichnungsflächen und der WFL-Angabe im Kaufvertrag, ist nahezu eine vollständige Übereinstimmung gegeben. In der Bewertung des Wohneigentums wird von gerundeten 120,5 m² ausgegangen. Die II BV wurde seit dem 01.01.2004 durch die Wohnflächenverordnung abgelöst, wodurch die Anwendung des Putzabzuges bei WFL-Ermittlungen ab 2004 entfällt. Im Gutachten aus 2022 erfolgte eine überschlägige Wohnflächenberechnung anhand eines örtlichen Aufmaßes und ggf. Planmaßen; es wurde von 123 m² ausgegangen. Die Teilungserklärung und somit der Miteigentumsanteil basieren mit hoher Wahrscheinlichkeit auf den Planzeichnungen, deshalb wird dieser Methode im Rahmen der Bewertung gefolgt und diese Wohnfläche angenommen.

Erdgeschoss	Wohnen/Essen	42,22 m ²
	Terrasse 10,88 m ² x 25 %	2,72 m ²
	Küche	12,58 m ²
	Diele	4,13 m ²
	WC	<u>1,31 m²</u>
		62,96 m ²
Obergeschoss	Flur	4,24 m ²
	Bad	8,28 m ²
	Kind	19,97 m ²
	Schlafen	27,16 m ²
	Balkon 6,30 m ² x 25 %	<u>1,58 m²</u>
		61,23 m ²
	gesamt	124,19 m ²
		<u>abzgl. 3 %</u>
		120,46 m ²

Keller W2
24,57 m²
abzgl. 3 %
23,83 m²

Anrechnung nach WoFIV (seit 2004)

- Regelfall: Balkon/Terrasse zählen zu 25 % der Grundfläche.
- Sonderfall (bis zu 50 %): Eine höhere Anrechnung ist möglich, wenn der Außenbereich besonders hochwertig ist, z. B. durch eine Überdachung, hochwertige Bodenbeläge oder eine Südlage.

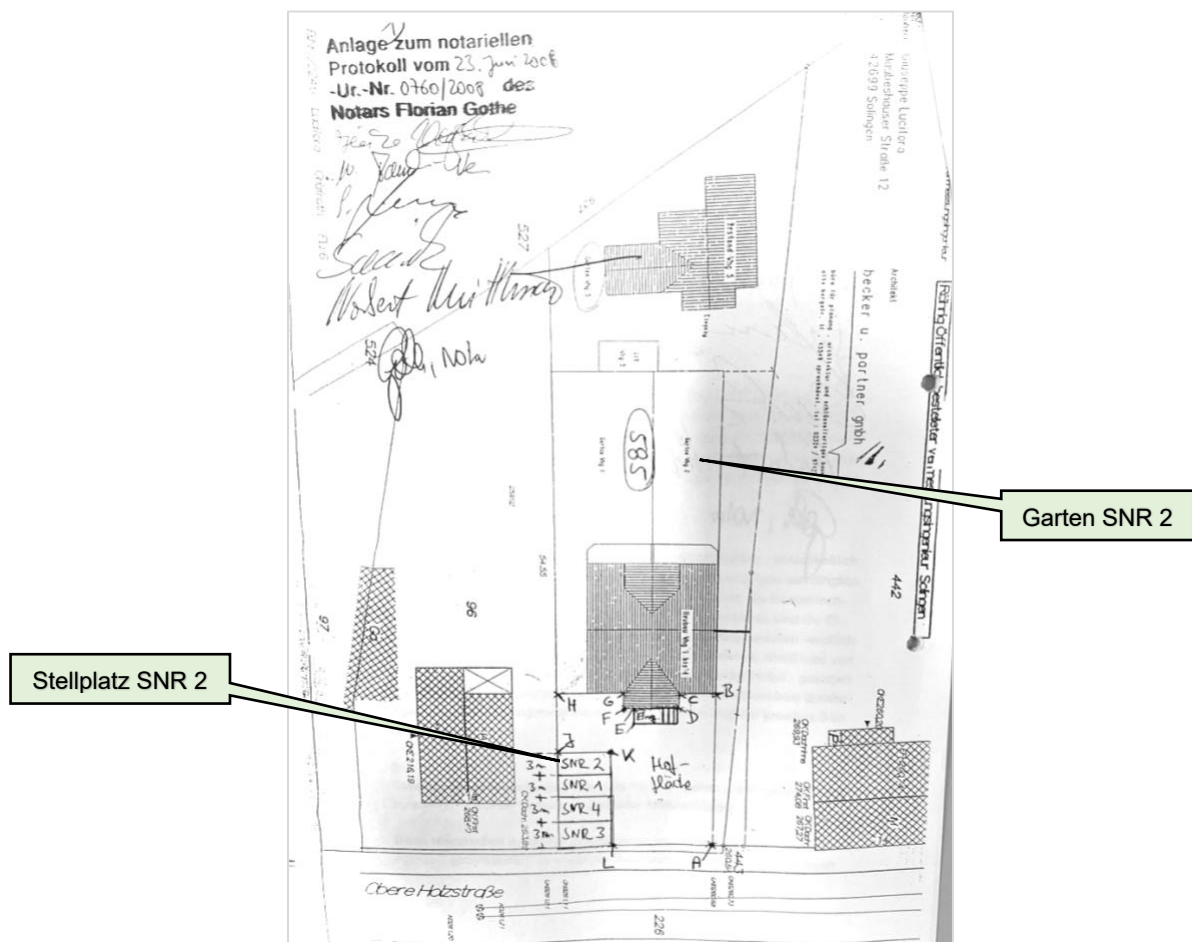
Der Wohnungsgrundriss gestaltet sich über 2 Etagen und ist zeitgemäß zu beurteilen.

Sondernutzungsrechte:

Bzgl. der ursprünglichen Zuordnung von Sondernutzungsrechten erfolgten zwischenzeitlich Änderungen zur Teilungserklärung.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen verfügt das Wohneigentum Nr. 2 über folgende Sondernutzungsrechte:

- Sondernutzungsrecht an einer Gartenteilfläche (UR.Nr. 1776/2001)
- Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche SNR 2 des Lageplans als Pkw-Stellplatz/Garage (UR.Nr. 760/2008)
- (gemeinsames) Sondernutzungsrecht an der im Lageplan mit A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-A bezeichneten Hoffläche ist den jeweiligen Eigentümern des Sondereigentums Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 zugeordnet UR.Nr. 760/2008)



Beschreibung der Wohnungsausstattung:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Innentüren: | - furnierte Türen mit stilisierten Umfassungszargen (Sondermodell) |
| Fenster: | - Kunststofffenster und Fenstertüren mit Isoglas und Sprossen im SZR
- Außenjalousien mit ELT-Antrieb
- Natursteinfensterbänke innen und außen sowie Natursteinverkleidung der äußeren Fensterlaibung |
| Bodenbeläge: | - schwimmender Estrich mit Marmorplattierung (EG, teilw. OG) sowie Laminat und Parkett im OG |
| Treppe: | - wohnungsinterne Massivtreppe zw. EG und OG mit Marmorbelag, Edelstahlgeländer und seitlicher Glasabtrennung |
| Wand- und Deckenbekleidungen: | - Glattputz/Tapete gespachtelt, Anstrich
- Decken mit Stuckrandleisten
- Sanitärräume überwiegend mit Marmorplattierung
- Küche mit Fliesenspiegel |
| Installation: | - Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen sowie Heizung bedarfsentsprechend vom Baujahr
- Unterzähler für die Wohneinheiten
- Klingel-/Freisprechanlage |
| Sanitärausstattung: | - EG: wandhängendes WC, Waschbecken, Zwangsentlüftung
- Bad im OG mit Doppelwaschtisch, Eckdusche (hoher Einstieg), Eckwanne mit Whirlpool-Funktion, wandhängendes WC |
| Heizung | - Fußbodenheizung (gemeinschaftliche Gaszentralheizung)
- separate Warmwasserbereiter für Wohnung Nr. 2 im Heizungskeller
- Kamin im Wohnbereich EG |
| Balkon: | - Brüstung mit Metallgeländer und Mauerwerk
- ohne Laufbelag |
| Terrasse / Garten: | - betonierte Teilfläche, teils Kieselsteine
- Markise für Terrasse
- Rasen mit Rabattenabgrenzung (teils Pflanzsteine) zum Zufahrtsweg (keine Sichtschutz)
- Abgrenzung zur Nachbarwohnung Nr. 1 mit Terrassentrennmauer und Koniferenhecke (Sichtschutz)
- auf der Fläche befindet sich ein Abwasserdom |

- Lüftung: - Fensterlüftung, ausgenommen Gäste-WC
Zubehör: - ohne; eine vorhandenes Mobiliar einschl. Küche fließt nicht in die Bewertung ein
Belichtung: - überwiegend positiv
Barrierefreiheit: - Wohnung nicht barrierefrei

Verbrauchs- und Bewirtschaftungskosten:

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 der WET-Verwaltung:

Hausgeld 707 €/Monat bzw. 8.477,35 €/Jahr
davon sind bei einer Vermietung 6.595 €/Jahr, umlagefähig
(entspricht rd. 550 €/Monat).

enthaltene Kennzahlen:

Heizkosten inkl. Warmwasser	3.590,91 €
Wasser/Abwasser	1.274,30 €
Instandhaltungsrücklage:	1.441,49 €

Baumängel / Bauschäden:

- Fußbodenheizung funktioniert nicht (Heizkreisverteiler EG/OG schadhaft)
- Warmwasserbereitung funktioniert nicht
 - Warmwasserspeicher (im KG) wurde von einer Fachfirma außer Betrieb genommen, da er nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht
 - wegen fehlender Rückflusssicherung muss damit gerechnet werden, das erwärmtes Nichttrinkwasser in das Trinkwassernetz zurückdrückt und es zu einer Verkeimung im Trinkwassersystem kommt
 - des Weiteren kann durch das Fehlen eines Sicherheitsventils der Druck in der Warm- und Kaltwasserleitung über die zugelassenen 10 bar steigen und die Hauswasseranlage beschädigen
- Whirlpool-Funktion der Badewanne funktioniert nicht (es wird vermutet, dass sich das Problem erledigt, wenn der Warmwasserspeicher repariert wird)
- Balkon mit Schweißbahnen abgedichtet, Abdichtung nicht ausreichend hochgezogen, zudem fehlt der Laufbelag
- Rissbildung/Ausbruch bzgl. Marmorboden im Wohnbereich EG
- schadhaftes Fenster Bad OG (Verglasung)
- Funktionsmängel/Undichtigkeit bzgl. Fenster/Fenstertüren (es wird ein Einstellungsproblem vermutet)
- bei Starkregen steht der Kellerraum W2 unter Wasser (siehe hierzu Ausführungen bzgl. Gemeinschaftseigentum)
- Gartenwasserleitung defekt (Leckage)
- Laufbelag der Terrasse fehlt (nur Beton)

⇒ siehe hierzu Ausführungen im Bausachverständigengutachten Anlage 7

7. Wertermittlung

7.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

Modellkonformität (§10 ImmoWertV2021)

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.

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (i.d.R. Daten des jeweiligen Gutachterausschusses).

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.

Begründung der Verfahrenswahl

Wohneigentum wird i.d.R. bevorzugt im Vergleichswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt Vergleichswerte (zonale Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren für die maßgeblichen Eigenschaften/Merkmale zur Verfügung.

Außerdem ist das Ertragswertverfahren im Hinblick auf die Rentabilität und Rendite (insbesondere bei Mietobjekten) relevant. Im vorliegenden Fall wird zudem das Sachwertverfahren dargestellt, welches den substanziellen Wert aufzeigt.

Das Wohneigentum (Sondereigentum) verfügt über nicht unerhebliche Mängel und Schäden ebenso das Gemeinschaftseigentum. Deshalb wurde ein Bausachverständiger zur sachlichen Einschätzung hinzugezogen. Die festgestellten Gegebenheiten werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.

7.2. Bodenwertermittlung

(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

7.2.1. Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2025 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	21407 (Gemarkung Gräfrath; Ortsteil Gräfrath)
Bodenrichtwert:	470 €/m ² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl:	0,8
GFZ-Baulandtiefe:	40 m (GFZ-Berechnungsvorschrift BauNVO 86)
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	425 €/m ² (01.01.2022)

Die Erschließungskosten werden durch den Gutachterausschuss in der Kaufvertragsauswertung für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen zwischen 15 und 25 € je qm Bauland angesetzt.

Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte in Solingen für Wohnbauflächen, II-geschossige Bauweise, GFZ 0,8:

Spanne:	min. 370 €/m ² bis max. 565 €/m ²
Lagequalität:	gut 495 €/m ² mittel 435 €/m ² einfach 385 €/m ²

Der Bodenrichtwert tendiert zur guten Lagequalität.

7.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
- zeitliche Entwicklung
- Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
- Lagemerkmale
- bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt mit ggf. erforderlichen Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Bodenrichtwert			470 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m ²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	30.09.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	II Geschosse, GFZ 0,8	I bis III Geschosse, GFZ 0,51	–	- 36	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	erschließungs- beitragspflichtig	–	- 20	E3
Fläche	–	1.121 m ²	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie etc.	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				414 €	
grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Fläche x BRW = Bodenwert des Grundstücks gesamt		1.121 m ² x 414 €/m ² = 464.094 €		≈ 464.000 €	
Miteigentumsanteil am Bodenwert		271/1.000		125.744 €	

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert.

Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht bekannt.

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast – Abstandsfläche – registriert. Gemäß der vorliegenden Unterlagen ist die Abstandsfläche wahrscheinlich nicht mehr relevant, da eine Flurstücksverschmelzung erfolgte. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baulast lösungsfähig ist.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Zu den genannten Aspekten werden keine Anpassungen erforderlich.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

E1

Eine Anpassung des BRW in Bezug zum Wertermittlungsstichtag ist nicht relevant.

E2

Der Bodenrichtwert basiert auf einer Geschossfläche von 0,8 bei einer Baulandtiefe von 40 m. Aufgrund der Bebauung des Grundstück mit 2 Wohngebäuden, welche die gesamte Grundstückstiefe nutzen, entfällt die Unterteilung in Vorder- und Hinterland oder Gartenland. Es erfolgt eine Anpassung in Bezug zu abweichenden WGFZ. Das Grundstück ist gegenüber der GFZ des BRW niedriger ausgelastet.

Haus 16a ca.592 m² wertrelevante Geschossfläche
(EG, OG, DG, ausgeb. Dachspitz)

Haus 16 ca. 82 m² wertrelevante Geschossfläche
(aus dem GA 2022 übernommen)

Fläche gesamt ca. 674 m² : Grundstücksfläche 1.121 m² = WGFZ* 0,6

* wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die Geschossfläche entsprechend der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d.h. die im Dachgeschoss oder im Souterrain befindlichen Wohn-/Nutzflächen sind grundsätzlich die Berechnung einzubeziehen.

Hinsichtlich der abweichenden WGFZ erfolgt eine Anpassung mittels der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss vorgegebenen Umrechnungskoeffizienten.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8	0,924
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,6	0,854
Umrechnung: 0,854/0,924 x 470 €/m ²	= 434,39 €
	rd. 434 €/m ²
Differenz zum Bodenrichtwert:	= 36 €/m ²

E3

Der BRW wird unter der Prämisse erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, handelt es sich bei der Oberen Holzstraße um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Es werden daher künftig noch Erschließungsbeiträge erhoben, wobei hinsichtlich der voraussichtlichen Höhe und zum Zeitpunkt, keine Angaben gemacht werden können. Die Orientierung erfolgt deshalb mit 20 €/m² an der Auswertung des Gutachterausschusses (Spanne 15 bis 25 €/m²).

Die Erschließungskosten werden im unbeplanten Gebieten (ohne B-Plan) i.d.R. auf eine Tiefenbegrenzung des Grundstücks von 35 m berechnet, es sein denn, das Grundstück ist tiefer oder in seiner kompletten Tiefe mit relevanten Gebäuden bebaut. Dasselbe ist bzgl. des Bewertungsgrundstücks der Fall.

Kanalanschlussbeiträge sind in der Spanne des GAA nicht involviert. Im vorliegenden Fall werden diese nicht mehr erhoben.

E4

Die Grundstücksgröße ist innerhalb der Bodenrichtwertzone kein wertbestimmendes Merkmal. Die Anpassung des BRW erfolgt im vorliegenden Fall in Bezug zur WGFZ.

E5

Für Unregelmäßigkeiten des Grundstückszuschnitts und bezüglich der topografischen Verhältnisse können Anpassungen gerechtfertigt sein. Im vorliegenden Fall wird keine Anpassung erforderlich erachtet.

E6

Bezüglich der Lage werden in Bezug zum BRW keine Anpassungen erforderlich erachtet, sie ist im Wesentlichen im zonalen BRW berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss Solingen sieht zur Bodenrichtwertanpassung ggf. eine Anpassung hinsichtlich der Himmelsausrichtung des Gartens vor (Süd Zuschlag x 1,05, Nord Abschlag x 0,95, West und Ost ohne).

Im vorliegenden Fall wird dieses Kriterium am Bodenrichtwert nicht explizit berücksichtigt, Bewertungsgegenständlich ist Wohneigentum. Die zutreffenden Merkmale werden in den Verfahren betrachtet.

7.3. Sachwertverfahren

(§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2).

Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

7.3.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Errichtung einer baulichen Anlage aufzuwenden wären. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Basis der vom Bundesbauministerium herausgegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) entsprechend verschiedener Gebäudetypen. Die NHK 2010 sind mit Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Einstufung des Gebäudestandards erfolgt je nach Objekttyp in drei bis fünf Standardstufen gem. NHK.

Baunebenkosten umfassen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen und sind in den Normalherstellungskosten NHK 2010 mit einem prozentualen Anteil am Herstellungswert, in Abhängigkeit von Objekttyp, berücksichtigt.

Das gegenständliche Haus Obere Holzstr. 16a wird in den Objekttyp 4.1 gem. NHK 2010 – Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE (inkl. 19 % Baunebenkosten) eingeordnet.

Für den Objekttyp 4.1 bis 4.3 stehen die Standardstufen 3, 4 und 5 zur Verfügung (siehe Anlage 8).

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

III. Quartal 2025 bundesweiter Durchschnitt

(Quelle: Ligh-Soft Service Baupreisindex; Quelle: Index 2021 Statistisches Bundesamt)

Wohngebäude: 1,897 (189,7/100)

7.3.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

Art der baulichen Anlage:	Mehrfamilienhaus
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Baujahr:	2001
Alter des Gebäudes:	24 Jahre
Restnutzungsdauer:	56 Jahre
Alterswertminderung:	30 %

(ImmoWertV, Anlage Alterswertminderungsfaktoren)

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gem. § 37 ImmoWertV21 gesondert zu ermitteln, insofern die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der Wert der Außenanlagen kann nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Bei der Anwendung von Herstellungskosten angewendet, unterliegen die Außenanlagen in der Regel der Restnutzungsdauer des Gebäudes/der baulichen Anlagen und somit dieser Alterswertminderung. Zu den Außenanlagen gehören z.B. Wegbefestigungen, Einfriedungen, Gestaltungselemente, Pflanzungen usw..

Der Wert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, wird gem. Sachwertmodell der AGVGA-NRW nach Erfahrungssätzen pauschalisiert berücksichtigt. Eine unmittelbare Empfehlung bzgl. der Höhe wird nicht ausgesprochen. Im GMB des GAA Solingen erfolgen dazu keine formulierten Angaben. Insofern erfolgt die Anlehnung an Literaturempfehlungen (z.B. Kleiber) und aus der Markterfahrung. In der Regel ist ein prozentualer Wertansatz unter Bezugnahme auf den Gebäudezeitwert üblich. Bei dieser Methode werden die Außenanlagen gleichzeitig der Gebäudealterswertminderung unterworfen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.5. Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Das erfolgt auf der Grundlage des Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Liegen keine Angaben vom örtlichen Grundstücksmarkt vor, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten sowie eigene Ableitungen des Sachverständigen herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss Solingen weist Sachwertfaktoren nur für die Gebäudearten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus, welche typischerweise über den Sachwert zum Verkehrswert eingeschätzt werden. Für alle anderen Gebäudetypen werden keinen Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall dient der Sachwert dem Plausibilisierungszweck, die Anwendung eines Sachwertfaktor wird nicht erforderlich erachtet.

7.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG gem. § 8 ImmoWertV)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätze
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Aufgrund der vorhandenen Baumängel und Bauschäden bzgl. Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgte eine zusätzliche separate Einschätzung durch einen Bausachverständigen. Die Aufstellung im Einzelnen ist dieser Bearbeitung zu entnehmen, welche dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt ist.

Die voraussichtlichen Sanierungskosten für das Sondereigentum Nr. 2 werden umfänglich in Abzug gebracht. Hinsichtlich der Kostenschätzung für das Gemeinschaftseigentum erfolgte eine anteilige Anrechnung auf den Miteigentumsanteil und unter Berücksichtigung der vorhanden Instandhaltungsrücklage (gem. Verwalterauskunft).

Sondereigentum:

voraussichtliche Sanierungskosten		23.955,30 €
<u>Risiko-/Sicherheitszuschlag</u>	+	3 %
	=	24.673,96 €
	≈	25.000 €

Gemeinschaftseigentum:

voraussichtliche Sanierungskosten		70.567,00 €
<u>Risiko-/Sicherheitszuschlag</u>	+	3 %
	=	72.684,01 €
	≈	73.000 €
<u>vorhandene Rücklagen</u>	-	13.000 €
	=	60.000 €
Miteigentumsanteil 271/1.000	=	16.260 €
	≈	16.000 €

Gemäß Auskunft der WET-Verwaltung beträgt der Soll-Saldo bzgl. der Instandhaltungsrücklagen 25.770,82 € mit Stand 01.01.2025. Die jährliche Zuführung der Gemeinschaft wird mit 4.500 € beziffert. Resultierend aus Säumnissen, welche das Wohneigentum Nr. 2 betreffen, besteht ein Defizit, so dass 14.607,76 € der Rücklage nicht zugeführt wurden. Der Kontostand zum 31.12.2024 betrug deshalb 11.163,06 €.

Hinsichtlich der Entwicklung im Jahr 2025 erfolgten keine Angaben (Zuführungen, Entnahmen). Es ist davon auszugehen, dass sich bis zum Bewertungsstichtag der Fehlbetrag erhöht hat. Ggf. erfolgten auch Entnahmen für Maßnahmen. Diese Aspekte können nicht berücksichtigt werden und verbleiben als Risiko.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt vom Rücklagenbetrag Stand 01.01.2025 eine Anrechnung von gerundeten 50 % ($25.770,82 \text{ €} \times 50 \% \approx 13.000 \text{ €}$), als zur Verfügung stehendes Kapital gegenüber den erforderlichen Sanierungskosten. Hierbei wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Zwangsversteigerung der Fehlbetrag der Rücklage zugeführt wird. Zur Risikoabsicherung werden dennoch nur 50 % dieser Summe in Abzug gebracht, da ggf. 2025 Entnahmen erfolgten und auch künftig ggf. weitere Maßnahmeerfordernisse entstehen können, welche bisher nicht bekannt sind.

Es wird bzgl. der Abzüge ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen wertermittlungstechnischen Ansatz handelt. Die Kosten können hinsichtlich Angebot und Nachfrage sowie Material- und Ausführungsqualitäten und infolge von Inflation/Preisteuerungen abweichen. Auch können zwischenzeitlich weitere Mängel/Schäden entstehen. Es verbleibt hieraus ein Risiko, dessen sich der Kaufinteressent bewusst sein muss.

7.3.7. Sachwertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 4.1 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	=	768 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	969 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	744.192 €
Baupreisindex	x	1,897
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	= ≈	1.411.732,22 € 1.411.700 €
Restnutzungsdauer	ca.	56 Jahre
Alterswertminderung linear	-	30 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	988.190 € 988.000 €
Wertanteil Außenanlagen	+	49.000 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	= ≈	1.037.000 €
Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 2		271/1.000
		281.027 € 281.000 €
Anteil Bodenwert Sondereigentum Nr. 2	+	125.744 €
vorläufiger Sachwert entspricht bei ca. 120,5 m ² Wohnfläche	= ≈	406.744 € 407.000 € 3.378 €/m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): Abschlag Sondereigentum	-	25.000 €
Abschlag Gemeinschaftseigentum	-	16.000 €
Sachwert Wohneigentum Nr. 2 entspricht bei ca. 120,5 m ² Wohnfläche	=	366.000 € 3.037 €/m ²

7.4. Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.4.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

1. Wohnfläche

Anhand der vorliegenden Unterlagen wird die Wohnfläche mit ca. 120,50 m² für den Bewertungszweck angenommen. In Bezug zur Anwendung der II.BV oder der WoFIVO sind Abweichungen möglich.

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Wohneigentum wird bisher eigengenutzt bzw. in vergleichbarer Form. Ein Mietertrag wird deshalb nicht erzielt. Mieten aus der WET-Anlage sind nicht zur Kenntnis gelangt.

3. Mietspiegel Stadt Solingen (Stand 2025)

Wohnlage:	mittel bis gut Gemäß Lageeinstufung der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine mittlere bis gute Lagequalität.	
Baujahr:	1994 – 2001 mittlere Lage	gute Lage
Wohnungsgröße:	über 80 m ²	
Spanne:	7,91 bis 8,80 €/m ²	7,96 bis 8,96 €/m ²
Baujahr:	2002 – 2010 mittlere Lage	
Wohnungsgröße:	über 80 m ²	
Spanne:	8,04 bis 8,84 €/m ²	8,22 bis 9,06 €/m ²
Stellplätze:	überdachte Stellplätze im Solinger Stadtgebiet	50 bis 80 €/Monat
(gem. GMB 2025)	Außenstellplätze	25 bis 50 €/Monat

4. Aktueller Angebotsmarkt

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

5. Einschätzung des Rohertrags

Der relative Mittelwert bzgl. Baujahresgruppe 1994-2001 und 2002-2010 unter Berücksichtigung der mittleren und guten Wohnlage beträgt rd. 8,47 €/m². Folgende Zuschläge sind gemäß Mietspiegel gerechtfertigt:

- + 2 % für separates Gäste-WC
- + 1 % für Gegensprechanlage
- + 2 % Einrichtung für wohnungsbezogenen Wasserverbrauch
- + 1 bis 5 % für Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten (es sind Balkon, Terrasse und Garten vorhanden, so dass der Zuschlag mit 5 % gewählt wird)

Basismiete (Mittelwert)	=	8,47 €
Zuschläge	+	10 %
	=	9,317 €
	rd.	9,30 €/m ²
Wohnfläche	x	120,5 m ²
	=	1.120,65 €
	rd.	1.120 €
Pkw-Stellplatz	+	30 €
	=	1.150 €/Monat
x 12 Monate = Jahresrohertrag	=	13.800 €

Die Sondernutzungsrechte bzgl. Gartenfläche und Außenstellplatz sind in Rohertrag berücksichtigt.

7.4.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW)

Die BWK gem. Anlage 3 ImmoWertV werden mit dem Verbraucherindex fortgeschrieben. Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherindex für Oktober 2024 veröffentlicht, daraus resultiert, dass die BWK im Vergleich zu 2024 um rund 2 % steigen. Im Ertragswertverfahren sind sie für Wertermittlungsstichtage am dem 01.01.2025 anzuwenden.

Verwaltungskosten	429 €/Jahr Wohneigentum 359 €/Jahr Wohnung EFH/ZFH 47 €/Jahr je Garageneinstellplatz
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ² /Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Im GMB des GAA Solingen wird der Liegenschaftszinssatz mit seinen Eigenschaften für Wohneigentum wie folgt ausgewiesen:

Wohnungseigentum (GMB Solingen)

Liegenschaftszinssatz Mittelwert 1,91 % (Standardabweichung $\pm 1,18$)
Median 2,09 %

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt im Bewertungsfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen. In Bezug zum hier gegenständlichen Wohneigentum sind Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Nettokaltmiete gegenüber den durchschnittlichen Kriterien deutlich höher. Daraus begründet sich ein höheres wirtschaftliches Risiko, so dass in Bezug zum Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes eine Zuschlag von 10 % gerechtfertigt wird.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Bezugnahme zu diesen Merkmalen in Höhe von 2,1 % (1,91 + 10 %) begründet.

7.4.4. Restnutzungsdauer

- siehe dazu die Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 7.3.3.

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 80 Jahre
Gebäudealter: 24 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer: 56 Jahre

7.4.5. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

Liegenschaftszins (q): 2,1 %
Restnutzungsdauer (n): 56 Jahre
Barwertfaktor: 32,816

7.4.6. Ertragswertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	rd.	13.800 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.545 €
Jahresreinertrag des Wohneigentums	=	11.255 €
Bodenwertverzinsung (Bodenwert 125.744 € x 2,1 % Liegenschaftszinssatz = 2.640,62 €)	-	2.641 €
Ertrag des Wohneigentums	=	8.614 €
Liegenschaftszinssatz		2,1 %
Restnutzungsdauer		56 Jahre
Barwertfaktor	x	32,816
Ertragswert des Wohneigentums	= ≈	282.677,02 € 282.700 €
Bodenwertanteil des Wohneigentums	+	125.744 €
vorläufiger Ertragswert Wohneigentum Nr. 2 entspricht bei ca. 120,5 m ² Wohnfläche Rohertragsfaktor	= ≈	408.444 € 408.000 € 3.386 €/m ² 29,6
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG siehe Punkt 7.3.6.): Abschlag Sondereigentum	-	25.000 €
Abschlag Gemeinschaftseigentum	-	16.000 €
Ertragswert Wohneigentum Nr. 2 entspricht bei ca. 120,5 m ² Wohnfläche Rohertragsfaktor (Ertragswert : Rohertrag)	=	367.000 € 3.046 €/m ² 26,6

7.5. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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 Wertermittlungstichtag 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.

7.5.1. Daten des Gutachterausschuss Solingen

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet (Durchschnittspreise). Das Haus Obere Holzstr. 16a entstammt einer Bauzeit vermutlich ab 2000, Fertigstellung Anfang 2002.

Stand GMB 2025

Baujahre	2000 bis 2009
Ø-Kaufpreis	2.670 €/m ² Wohnfläche (GMB 2024 - 2.800 €/m ²)
Preisspanne Median	1.460 bis 3.560 €/m ² 2.750 €/m ² (GMB 2024 – Spanne 2.020 bis 3.320 €/m ² Median 2.910 €/m ²)
Anzahl der Kauffälle	8 (GMB 2024 – 15)
Ø-Wohnfläche	83 m ² (GMB 24 - 80 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 Gutachterausschuss 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. In der Kaufpreisauswertung sind keine boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) enthalten.

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 Vergleichswertverfahren 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.

Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Im Grundstücksmarktbericht werden Durchschnittspreise und Preisspannen für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze, differenziert in Neubau (Erstverkauf) und Wiederverkauf veröffentlicht. Es handelt sich hierbei um selbständiges Teileigentum, so dass in den Kaufpreisen der entsprechende Grundstücksanteil (Miteigentumsanteil) enthalten ist. Aufgrund der geringen Fallzahl werden die Kaufpreise aus den Grundstücksmarktberichten 2024 und 2025 für Außenstellplätze aufgezeigt. Auch in diesem Marktsegment ist ein Rückgang der Kaufpreishöhe zu verzeichnen.

Stellplatz

Wiederverkauf	GMB 2024	GMB 2025
Kauffälle	4	3
Ø Kaufpreis	6.900 €	5.300 €
Median	6.900 €	5.000 €
Spanne	4.000 bis 10.000 €	5.000 bis 6.000 €

7.5.2. 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. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Aufgrund einer reduzierten Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und erstmalig wieder ein deutlicher Preisrückgang (von 2023 zu 2024) lassen sich am Preisindex des GMB Solingen ablesen. Bzgl. 2025 handelt es sich um eine Prognose; die Prognose für 2024 (204,0) konnte anhand der Daten abschließend nicht unterlegt werden, so dass abzuwarten bleibt, wie sich das Wertniveau 2025 letztendlich darstellen wird.

Wohneigentum:	Stichtag 01.01.2010	100,0
	Stichtag 01.01.2015	107,7
	Stichtag 01.01.2020	155,0
	Stichtag 01.01.2021	173,5
	Stichtag 01.01.2022	219,5
	Stichtag 01.01.2023	222,4
	Stichtag 01.01.2024	200,8
	Stichtag 01.01.2025 (vorläufig)	205,0

Am aktuellen Angebotmarkt wurden folgende Angebote recherchiert:

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.5.3. 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.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Analog zum Grundstücksmarktbericht werden durch den Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für Wohneigentum ausgewiesen, welche unter www.boris.nrw.de aufzurufen sind. Es handelt sich um einen zonalen Wert in einem bestimmten Gebiet. Für diese Immobilienrichtwerte werden in der Regel weitere individuelle Anpassungen gemäß der aufgezählten Eigenschaften erforderlich.

Unter Verwendung des Immobilienpreiskalkulators kann durch Anpassung der hinterlegten Merkmale in Bezug zum Bewertungsgegenstand ein orientierender Wert ermittelt werden. Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr.

Durch den Gutachterausschuss wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dem Immobilienpreiskalkulator kein Verkehrswert dargestellt werden kann. Der Verkehrswert ist durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln.

Zur vergleichenden Betrachtung wurden 2 Immobilienrichtwerte ausgewählt. Bezüglich Wohneigentum steht für die Zone, in welcher sich das Wohneigentum befindet kein IRW für Wohneigentum zur Verfügung, das begründet sich wahrscheinlich darin, dass hier die Wohneigentumsform seltener vorhanden und bisher kaum veräußert wurde (unzureichende Auswertungsdaten; hier nur IRW für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser). Es schließen unweit Zonen an, welche nach sachverständiger Einschätzung einen Vergleich zum Bewertungsgegenstand zulassen.

Die zonalen Immobilienrichtwerte wurden in den letzten Jahren mit deutlichen Schwankungen verzeichnet:

Historische Werte/Zeitreihe der beschlossenen Richtwerte für den hier ausgewählten zonalen IRW von Wohneigentum:

2015	1.120 €/m ²
2020	1.690 €/m ²
2021	1.860 €/m ²
2022	3.580 €/m ²
2023	3.950 €/m ²
2024	3.520 €/m ²
2025	3.520 €/m ²

Insofern ist hier die Aussage zu treffen, dass der Markt und kommende Entwicklungen schwierig einzuschätzen sind.

Erläuterungen bzgl. der Merkmale des IRW:

Bezüglich der Mietsituation wird durch den Gutachterausschuss eine Eigennutzung als „unvermietet“ definiert.

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 Einschätzung und ggf. eine Modifizierung im Sachwertverfahren. Diese Annahme dient auch dem Ertragswertverfahren sowie der Einstufung im Vergleichswertverfahren.

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sind die Einheiten im Gebäude maßgeblich, in der Regel mit eigener Hausnummer.

Bezüglich der Wohnlage sieht das Vergleichswertverfahren abweichend zum Bodenwert mehrere Feinabstufungen vor, welche sachverständig einzuschätzen sind.

Vergleichswertermittlung

Gemeinde: Solingen
Stichtag des IRW: 01.01.2025
Objektgruppe: Weiterverkauf
Teilmarkt: Eigentumswohnungen

Eigenschaft	Bewertungs- objekt	Immobilien- richtwert	Anpassung	Immobilien- richtwert	Anpassung
		3.510 €/m²		3.520 €/m²	
IRW-Nummer		2111181		2110681	
Name	Obere Holzstr. 16a	Dietrich- Bonhoeffer- Straße		Schulstraße	
Wohnlage	mittel	mittel	1,00	mittel	1,00
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	1,00	nicht modernisiert	1,00
Baujahr	2001	2000	1,01	2000	1,01
Wohnfläche	120,5 m ²	85 m ²	0,99	90 m ²	0,98
Ausstattungs-kategorie	mittel-gehoben	gehoben	0,94	gehoben	0,94
Geschosslage	EG + OG	1	1,00	1	1,00
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4	9	1,03	6	1,02
Mietsituation	Eigennutzung	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00
Anpassung zum Objekt		3.510 € x rd.0,97 rd. 3.405 €		3.520 € x rd.0,95 = 3.344 €	
Mittelwert		rd. 3.375 €			
Wohnfläche		120,5 m ²			
gesamt		= 406.687,50 € 407.000 €			
Sondernutzungs- rechte	Pkw-Stellplatz Garten	3.000 € 5.000 €			
		415.000 € 3.444 €/m ²			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG gem. Pkt. 7.3.6.)	Sonder- eigentum Gemeinschafts- eigentum	- 25.000 € - 16.000 €			
Vergleichswert		374.000 € 3.104 €/m ² Wohnfläche			

Sondernutzungsrechte:

Auf der Grundlage des Kaufpreinsniveaus für Stellplätze und aus der Markterfahrung wird der Wert des Sondernutzungsrechts an einem Außenstellplatz mit ca. 60 % des Durchschnitts eingeschätzt. Das Sondernutzungsrecht ist nicht selbstständig, verfügt über keinen Bodenwertanteil und ist an das Wohneigentum gekoppelt.

Für Sondernutzungsrechte an einem Gartenteil stehen keinerlei Orientierungswerte zur Verfügung. Im vorliegenden Fall verfügt die Fläche bisher über keine Gestaltungsqualitäten und sie liegt dem Zufahrtsweg zum Haus 16 - ohne Sichtschutz - unmittelbar an. Der Zuschlag für das Sondernutzungsrecht wird pauschal mit 5.000 € bemessen.

7.6. Verkehrswerteinschätzung

(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Sondereigentum Nr. 2 im Haus Obere Holzstr. 16a. Es handelt sich dabei um einen Miteigentumsanteil in Höhe von 271/1.000 am Grundstück und das Sondereigentum an der Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss, von der Straßen- bzw. Nordfront aus betrachtet - rechts im Haus gelegen. Zum Wohneigentum gehören Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche (Südausrichtung) und an einem Pkw-Stellplatz.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1 des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Als stützende Verfahren wurden zudem der Ertragswert und der Sachwert dargestellt. Diese Verfahrensergebnisse stützen den Vergleichswert.

Sachwert:	366.000 €
Ertragswert:	367.000 €
Vergleichswert:	374.000 €

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 Sondereigentum Nr. 2, Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss des Hauses Obere Holzstr. 16a in Solingen, Gemarkung Gräfrath, Flur 6, Flurstück 585, Wohnungsgrundbuch von Gräfrath Blatt 4933 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 30.09.2025 geschätzt auf insgesamt

374.000 €

(in Worten: dreihundertvierundsiebzigttausend Euro)

Langenfeld, d. 11.12.2025

Christine Walther

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

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag und der zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Das Gutachten umfasst 51 Seiten einseitig beschrieben, 14 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 6-fach ausgefertigt:

5 Exemplare sowie Exposee auftragsgemäß für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

43



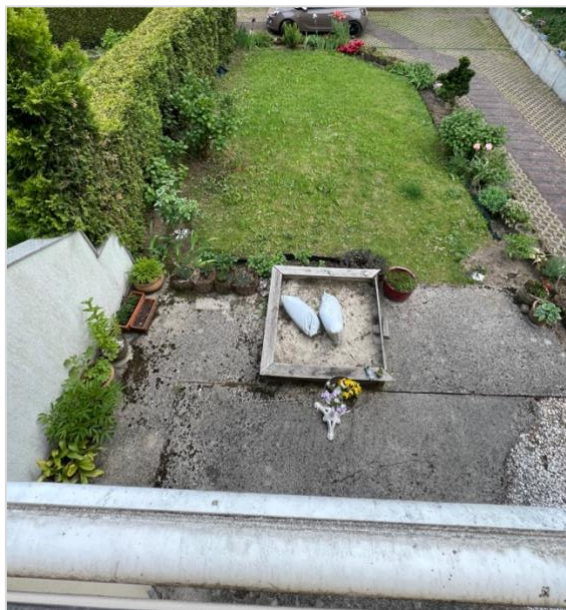
Nordfront 4-Familienhaus Obere Holzstr. 16a
Lage Wohneigentum Nr. 2 (EG, OG)



Sondernutzungsrecht Stellplatz



Wohneigentum Nr. 2 im EG mit Terrasse
und anschließender Gartenfläche und im OG mit Balkon



aus Anlage 3
Wohnungsgrundriss

