


**Exposé Az. 6 K 13/24**  
 Zwangsversteigerung Amtsgericht Solingen

	Bewertungsstichtag	30.09.2025
	Objektart	<b>Sondereigentum Nr. 2</b> Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss
	Objektanschrift	<b>Obere Holzstr. 16a</b> <b>42653 Solingen</b>
	Grundbuchdaten	Gemarkung Gräfrath; Flur 6; Flurstücke 585 <b>Grundstücksgröße 1.121 m<sup>2</sup></b>
	Baujahr	<b>2001</b>
	Nutzung	Eigennutzung
Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ca. <b>120,5 m<sup>2</sup></b> (gem. Kaufvertrag und Grundrisszeichnung)</li> <li>o Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Terrasse, Küche, Diele, WC</li> <li>o Obergeschoss: Flur, Bad, Kind, Schlafen, Balkon</li> <li>o 1 Kellerraum im KG</li> </ul>	
Ausstattung / Zustand der Einheit; Eindruck (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ausstattung höherwertig</li> <li>o Gaszentralheizung (Gemeinschaftseigentum), Fußbodenheizung, Kamin im EG</li> <li>o Warmwasserbereitung separat</li> <li>o Bodenbelag mit Marmor und Laminat</li> <li>o Außenjalousien (ELT)</li> <li>o Bad mit Wanne, Dusche, WC zudem separates Gäste-WC</li> <li>o Sondernutzungsrecht für 1 Pkw-Stellplatz</li> <li>o Sondernutzungsrecht Gartenfläche</li> </ul> <p>Baumängel / Bauschäden gem. Bausachverständigengutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Fußbodenheizung funktioniert nicht (Heizkreisverteiler EG/OG schadhaft)</li> <li>o Warmwasserbereitung funktioniert nicht</li> <li>o Whirlpool-Funktion der Badewanne funktioniert nicht</li> <li>o Balkon mit Schweißbahnen abgedichtet, Abdichtung nicht ausreichend hochgezogen, zudem fehlt der Laufbelag</li> <li>o Rissbildung/Ausbruch bzgl. Marmorboden im Wohnbereich EG</li> <li>o schadhaftes Fenster Bad OG (Verglasung)</li> <li>o Funktionsmängel/Undichtigkeit bzgl. Fenster/Fenstertüren (es wird ein Einstellungsproblem vermutet)</li> <li>o bei Starkregen steht der Kellerraum W2 unter Wasser</li> <li>o Gartenwasserleitung defekt (Leckage)</li> <li>o Laufbelag der Terrasse fehlt (nur Beton)</li> </ul>	
Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck (Gemeinschaftseigentum)	<p>Die WET-Anlage wird von einem Vierfamilienhaus (Haus Nr. 16a mit 4 Eigentumswohnungen) und einem Einfamilienhaus (HausNr. 16 mit einem Wohneigentum) gebildet.</p> <p>Baumängel / Bauschäden gem. Bausachverständigengutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Schäden/Verschmutzungen an der Fassade</li> <li>o Sockelputz reißt auf (unzureichende Abdichtung gegen Feuchtigkeit)</li> <li>o Hofentwässerung unterdimensioniert</li> <li>o Absturzsicherung bzgl. Geländeabsenkung zur Hauseingangstür fehlt</li> <li>o Hebeanlage für Regenwasser im KG unterdimensioniert (infolgedessen kommt es zu Überschwemmungen im KG)</li> <li>o freiliegende Stromkabel im Terrassenbereich (Südfront)</li> </ul> <p>Es ist eine WET-Verwaltung bestellt, Instandhaltungsrücklagen werden gebildet (unzureichend für die benannten Mängel/Schäden).</p> <p>Außenanlagen:        gepflasterte (teils Rasengittersteine) Verkehrsflächen (Hof, Zufahrt); Einfriedungen vorhanden; Hauseingang Vorderhaus gegenüber dem Hof tiefer liegend</p>	

Lage	<p>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; entlang der Oberen Holzstraße befindet sich Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen (ein- und zweigeschossige offene Bauweise, EFH, kleinere MFH)</p> <p>Gräfrather Markt ca. 1,4 km; Stadtzentrum Solingen-Mitte ca. 4 km; 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</p> <p>➤ mittlere bis gute Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert</p>
Sachwert	366.000 € (3.037 €/m <sup>2</sup> WFL)
Ertragswert	367.000 € (3.046 €/m <sup>2</sup> WFL) Liegenschaftszinssatz 2,1 %; Restnutzungsdauer 56 Jahre
Vergleichswert	374.000 € (3.104 €/m <sup>2</sup> WFL)
bog gem. § 8 ImmoWertV	<p>In allen 3 Verfahren erfolgte ein Abzug wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, in Begründung von Baumängel und -schäden (Erfassung/Einschätzung erfolgte durch einen separaten Bausachverständigen);</p> <p>Abzug Sondereigentum: 25.000 € Abzug Gemeinschaftseigentum 16.000 €</p>
<b>Verkehrswert</b>	<b>374.000 €</b>