Büroanschrift:
Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
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 sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Sondereigentum Nr. 1
Wohnung im Erdgeschoss
Wohnfläche: rd. 104 m²
Grundstücksgröße: 816 m²

Obenitterstr. 60
42719 Solingen
Stadtbezirk Wald

Verkehrswert 196.000 €

Auftraggeber:	**Amtsgericht Solingen** **- Zwangsversteigerung -** **Goerdeler Str. 10** **42651 Solingen**
Aktenzeichen:	**6 K 17/24**
Bewertungsstichtag:	**10.10.2024**

Hinweis:
Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

Anlage 1	-	Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
Anlage 2	-	Fotodokumentation
Anlage 3	-	Darstellung der Geländehöhen-Nivellierung zur Baugenehmigung, Gebäudeansichten und Schnittzeichnung, Grundrisszeichnungen Wohn- und Nutzflächen ► Bauaktenarchiv Stadt Solingen
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 bzgl. Wohnungsbindung ► Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung) ► Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge
Anlage 7		Ausschnitt aus dem B-Plan W 498 1. Änd. mit textlichen Festsetzungen
Anlage 8	-	Leitungsauskunft ► Leitungsauskunft SWS Netze Solingen und Technische Betriebe Solingen

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2024 (GMB 2024), 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.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

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 Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Obenitterstr. 60 42719 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Wohnungsgrundbuch von Wald Blatt 9363, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 49/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Obenitterstr. 60 (Flurstücke 564 und 565) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoss sowie dem mit Nr. 1 bezeichneten Rollstuhlunterstand. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Sondereigentum Nr. 1 gemäß der vorgegangenen Beschreibung.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 10.09.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 006 K 017/24.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	10.10.2024
Ortsbesichtigung:	10.10.2024 Eine weitestgehende Besichtigung des Bewertungsgegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen ermöglicht.

zur Verfügung stehende Unterlagen:	• Grundbuchauszug, Teilungserklärung • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters • Auskünfte der Eigentümervertretung
Verwaltung:	Für das Objekt ist ab dem 01.07.2020 eine Wohnungseigentumsverwaltung bestellt. Die Bestellung erfolgte für 5 Jahre (bis 30.06.2025). Ein Wirtschaftsplan für 2024 wurde erstellt. Das Hausgeld für 2024 beträgt für die Wohnung im Erdgeschoss (Sondereigentum Nr. 1) demnach 2.248,52 €, der Anteil zur Rücklage 490 €. In Summe ermittelt sich eine monatliche Zahlung in Höhe von rund 228 €. Den Verwalterunterlagen ist zu entnehmen, dass für das Wohneigentum Nr. 1 seit 2021 keine Zahlungen erfolgten.
Fragestellung des Amtsgerichts:	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? • nein, Leerstand Ist ein Gewerbebetrieb (o.ä.) vorhanden? • nein Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? • ja

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 wurden die Auswirkungen der Baumängel und Bauschäden 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.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

2. Grundbuchdaten

Wohnungsgrundbuch von:	Wald
Grundbuchblatt:	**xxxx**
Gemarkung:	Solingen
Grundbuchauszug vom:	10.09.2024
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1
	49/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoss sowie dem mit Nr. 1 bezeichneten Rollstuhlunterstand. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter xxxx und xxxx). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.
	Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.
	Bezug: Bewilligung vom 11.07.2005 (UR-Nr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).
	Von Blatt xxxx hierher übertragen am 14.10.2005.
Gemarkung:	Wald
Flur:	16
Flurstück:	564
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Obenitterstr. 60
Größe:	587 m²
Flurstück:	565
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Obenitterstraße
Größe:	229 m²
Grundbuch Abteilung II:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 17/24). Eingetragen am 25.06.2024.

Entsprechend der Teilungserklärung wurden die Flurstücke 564 und 565 gemäß § 890 I BGB vereinigt und sind entsprechend als ein Grundstück zu betrachten.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

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:	Wald
Stadtteil:	Wald
Einwohnerzahl: (Stand Oktober 2024)	Gesamtstadt: 165.078 Stadtbezirk Wald: 24.413

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:

Der Stadtbezirk Wald ist der älteste und flächenmäßig kleinste Solinger Stadtbezirk und zugleich Stadtteil. 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.

Die Ortslage Obenitter ist eine der drei Hofschaften Itter, deren Namen sich vom Fluss Itter ableiten, an dem sie sich befinden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils, es schließt sich unweit das Ittertal an.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Verkehrsanbindungen:	• Bushaltestelle ca. 250 m • Hauptbahnhof Solingen oder Bahnhof Mitte jeweils ca. 6 km • B 224 ca. 3 km; B 228 ca. 3,5 km • Autobahn A 46 ca. 4 km • Flugplatz Düsseldorf ca. 35 km
Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	• Zentrum Wald ca. 1,5 km • Stadtzentrum Solingen ca. 6,5 km • Haan ca. 4 km • Wuppertal Elberfeld, Mettmann, Langenfeld ca. 14 km • Remscheid ca. 16 km • Düsseldorf ca. 25 km
Versorgung, Schulen, Freizeit:	• keine Versorgungsstrukturen im Nahbereich, es werden in der Regel Fahrwege erforderlich • nächste Kita ca. 600 m, Schule ca. 1 km • Einkauf ca. 1,5 km • Freizeitzentrum Ittertal ca. 800 m im Naturgebiet Ittertal
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 11/2024 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Solingen 8,0 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,5 % Bundesrepublik 5,9 %
Wirtschaft:	Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie, insbesondere bei der Herstellung von Klingen 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 Industrieunternehmen 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	Demografietyp 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Grundstückszuschnitt/ Topografie: ➢ Anlage 3 Geländehöhen-Nivellierung zur Baugenehmigung	Die Flurstücke bilden insgesamt einen trapezähnlichen Grundriss, wobei die nördliche Flurstücksgrenze im Anschluss an den Wald einen etwas kurvenähnlichen Verlauf abbildet. Nur etwa 5 m des Grundstück liegen der Straße an. Das Grundstück verfügt über deutliche Geländehöhen-unterschiede.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
Nachbarbebauung:	- Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser), teils baugleiche/bauähnliche Häuser - das Grundstück des Bewertungsobjektes schließt den Siedlungsbereich ab; es schließt ein Landschaftsschutzgebiet an (LSG-4708-0032 Obenitterbach)
Immissionen:	Das Grundstück ist nicht in der Lärmauswertung/Lärm-kartierung registriert. Die Lage lässt keine Lärmimmissionen annehmen.
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Obenitterstraße handelt es sich um eine asphaltierte Nebenstraße mit teils einseitigem Gehweg. Es zweigen gleichnamige Stichstraßen ab (asphaltiert, ohne Gehweg), welche als öffentliche Zuwegungen zu den Wohngrundstücken dienen. Zum Bewertungsgrundstück führt eine solche Stichstraße.
Erschließung: ➢ Anlage 6	Gemäß Bescheinigung der Stadt Solingen ist das Grundstück Obenitterstr. 60, Gemarkung Wald, Flur 16, Flurstücke 564, 565 von der Erschließungsanlage Obenitterstraße – Stichstraße, erschlossen. Es handelt sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Von der Stadt Solingen werden aus diesem Grunde keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Ver- und Entsorgung: ➢ Anlage 8	○ Wasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Gasanschluss ○ Abwasseranschluss (Mischwasserkanal)
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Bergschadens-gefährdung: ➢ Anlage 6	Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich Obenitterstr. 60, Gemarkung Wald, Flur 16, Flurstücke 564, 565 über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Entwicklungen ist demnach nicht zu rechnen.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Parkmöglichkeiten:	- zurzeit sind auf dem Grundstück keine ordentlichen Stellplätze hergestellt - gem. Teilungserklärung sind 2 Stellplätze, welche optional mit Garage/Carport bebaut werden können, vorgesehen; die Flächen dazu sind durch Sondernutzungsrechte zugeordnet - die Fläche für das Sondernutzungsrecht Nr. 1 zur Wohnung Nr. 1 ist aufgrund der Herstellung einer Geländeabfangung mit Pflanzsteinen als Pkw-Stellplatz nicht nutzbar - im B-Plan ist nur eine Garagenfläche gekennzeichnet (Sondernutzungsrecht Wohneigentum Nr. 2), ob eine weitere Garage genehmigungsfähig ist (wie in der Teilungserklärung vorgesehen), wäre somit in Frage zu stellen und bedarf zunächst einer Bauvoranfrage - es kann im Rahmen dieser Bearbeitung die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft werden

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: ➢ Anlage 6	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht) sind die Flurstücke 564 und 565, Flur 16, Gemarkung Wald, durch Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW nicht belastet. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
Altlasten:	Gemäß Mitteilung (E-Mail vom 23.09.2024) der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Obenitterstr. 60, Gemarkung Wald, Flur 16, Flurstücke 564 und 565 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 die Angaben unvollständig sein können und aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
Bauplanungsrecht: ➢ Anlage 7	Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plan Wald 498. Es gelten hierzu die Nebenbestimmungen der Unteren Landschafts-behörde auf der Grundlage des B-Plans H 450 und § 4 Landschaftsgesetz. Der B-Plan W 498 sieht für das Bauvorhaben auf dem Bewertungsgrundstück Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Es bestehen folgende Auflagen: - die Böschung zum im B-Plan festgesetzten Weg und zur geplanten privaten Grünfläche ist mit einem Böschungsverhältnis von 1:2 bis 1:1,5 als natürliche Böschung anzulegen - die Verwendung von Betonpflanzkübel bzw. L-Steinen ist nicht zulässig - die benachbarten Grünflächen sind von Aufschüttung und Abtrag freizuhalten, so dass die vorhandene Vegetation nicht beeinträchtigt wird - in der Festsetzungsfläche sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Kinderspielgeräte, Terrassen) nicht zulässig

	In der Nachtragsbaugenehmigung vom 11.09.2006 wurde bzgl. Aufschüttung/Terrassierung Hangbereich auf vorbenannte Festlegungen verwiesen und zudem ausgeführt, dass der Böschungsfuß der geplanten Aufschüttung im Osten zum naheliegenden Obenitterbach mind. 5 m zur Böschungsoberkante des Baches Abstand zu halten hat. Die Festsetzungen des B-Plans wie z.B. cd-Leitungstrasse oder Anschluss an den öffentlichen Fußweg sind zu gewährleisten.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Energieausweis: ➢ Anlage 5	Durch die Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 13.10.2023 übersendet. 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.
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

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Wohnungsbindung: Auf Anfrage wurde durch die Stadt Solingen (Wohnen, Akquise, Aufsicht, Bestands- und Besetzungskontrolle) am 03.01. und mit Ergänzung vom 07.01.2025 per E-Mail folgendes mitgeteilt:

Die hier in Rede stehende Wohnung im EG des Hauses Obenitterstr. 60 ist mit Mitteln des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) gefördert und unterliegt damit einer Wohnungsbindung.

Diese äußert sich dergestalt, dass der einziehende Haushalt (egal, ob es sich um den Eigentümer oder einen Mieter handelt) die Einkommensgrenze für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines um 15 % unterschreiten muss.

Im Falle einer Vermietung kann eine Ausgangsmiete in Höhe von 4,55 €/qm monatlich erhoben werden, die nach jeweils einem Jahr um 1,5 % der Ausgangsmiete (= 0,07 €/qm) erhöht werden kann.

Die Zweckbestimmung endet mit Ablauf des Monats, in dem die Mittel vollständig planmäßig getilgt oder vorzeitig zurückgezahlt wurden, unabhängig davon, wie die Wohnung zum Zeitpunkt der Rückzahlung genutzt wird (Regelung aus der Förderzusage).

Sollte es zu einer Zwangsversteigerung kommen und die Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen, endet die Zweckbestimmung abweichend davon in dem Falle, dass der Erwerber die Wohnung selbst beziehen will, mit dem Zuschlag. Handelt es sich um einen Kapitalanleger, so gilt die Zweckbestimmung bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr des Zuschlages fort, sodass er bei der Vermietung die Wohnungsbindung beachten müsste. Wenn die Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erlöschen, bleibt die Zweckbindung bis zum oben ausgeführten Zeitpunkt, der sich aus der Förderzusage ergibt, bestehen.

Wenn die Wohnung zur Abwendung der Zwangsversteigerung mit Zustimmung der NRW.BANK freihändig veräußert wird und die NRW.BANK eine Löschungsbewilligung erteilt, ohne dass die Mittel vollständig zurückgezahlt wurden (wenn der Erwerber in so einem Fall die Mittel vollständig zurückzahlt, tritt die oben ausgeführte Regelung aus der Förderzusage in Kraft), endet die Zweckbestimmung in dem Fall, dass der Erwerber die Wohnung selbst beziehen will, mit der Löschung der Fördermittel im Grundbuch. Bei einem Kapitalanleger gilt die Zweckbestimmung bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr der Löschung der Fördermittel im Grundbuch fort, sodass er bei der Vermietung die Wohnungsbindung beachten muss.

Die Wohnung wurde mit Förderzusage vom 20.07.2005 gefördert. Die Zweckbestimmung begann mit Bezugsfertigkeit am 24.07.2006.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung:	Leerstand
Miet- und Pachtverhältnisse:	ohne
Vermietbarkeit/ Verkäuflichkeit:	Das Wohneigentum bedarf für eine erneute Nutzung einer umfassenden Renovierung und teilweise auch Ersatzerneuerungen. Die Kellerräume und weiteres Gemeinschaftseigentum befindet sich in unfertigem Zustand ebenso sind die Außenanlagen gemäß ihrer Zweckbestimmung und der Sondernutzungsrechte nicht hergestellt und nicht nutzbar. Das gesamte Grundstück vermittelt einen wenig ansprechenden Eindruck. Ein großes Problem wird in der Stimmberechtigung gesehen, dadurch wird der Wohnungseigentümer des Wohneigentums Nr. 1 deutlich benachteiligt. Insofern wird die Verkäuflichkeit zusätzlich schwierig eingeschätzt. Grundsätzlich wäre das Wohneigentum zunächst eher für eine Eigennutzung von Interesse, auch aufgrund der Wohnungsbauförderung.
Marktsituation Solingen:	Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachter-ausschuss Solingen wird ausgeführt, dass der Markt von einer großen Zurückhaltung geprägt ist, was sowohl die rückläufigen Anzahl der Kauffälle (im Vergleich zum Vorjahr minus rd. 20 %) als auch den Geldumsatz (im Vergleich zum Vorjahr minus rd. 32 %) betrifft, welches auf die gestiegenen Baukosten und Bauzinsen zurückzuführen ist. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestands-immobilien) sind im Vergleich zu 2022 im Schnitt um rd. 8 % gesunken. Für Bestands-Wohneigentum sind die Preise im Durchschnitt ebenfalls um rd. 8 % gesunken; wobei für den Neubau von Wohneigentum der Preis um rd. 6 % gestiegen ist (im Resultat von Baukosten und Bauzinsen). Corona- Pandemie, Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken derzeit abschwächend auf den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch nicht vollständig abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten Zweifamilienhaus bebaut. Jeweils im Erdgeschoss und im Dachgeschoss befindet sich eine Wohneinheit. Das Objekt wurde in Wohneigentum geteilt.
Im Unter- bzw. Kellergeschoss befinden sich 4 Räume, davon sind jeweils zwei Räume den Sondereigentumseinheiten zugeordnet. Außerdem befinden sich hier ein (vorgesehener) gemeinschaftlicher Sanitärraum (Dusche/WC) und der gemeinschaftliche Heizungsraum.

Baujahr	2005/2006 Anhand der Unterlagen erfolgte die Teilung in Wohneigentum bereits auf der Grundlage der Planung. Im Energieausweis wird das Baujahr mit 2004 angegeben, die Rohbauabnahme erfolgte 2006, das Baujahr der Heizungs- und Warmwasseranlage wird mit 2005 angegeben (gem. Unterlagen Bauaktenarchiv); die Bezugsfertigkeit war 2006 hegestellt
Teilungserklärung: ➢ Anlage 4	vom 11. Juli 2005
Gemeinschaftsordnung: (Anlage 2 innerhalb der Teilungserklärung)	Die Gemeinschaftsordnung enthält Regelungen bezüglich der Rechte und Pflichten der Eigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft, an welche sich jeder Eigentümer zu halten hat. Sie ist von der Hausordnung abzugrenzen und regelmäßig zusammen mit der Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen. Hierzu auszugsweise wesentliche Regelungen, welche im vorliegenden Fall definiert wurden: ○ jeder Eigentümer ist zur Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung auf eigene Kosten verpflichtet, bzgl. der Gegenstände, die sein Sondereigentum und seine Sondernutzungsrechte umfassen (z.B. Wohnungseingangstüren, Fenster/Fenstertüren, Innenseiten der Balkone und die Balkon- und Terrassenbeläge) ➢ Anmerkung: Gemäß Verwalterauskunft soll der erneuerungsbedürftig Balkon für das Wohneigentum Nr. 2 aus der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage finanziert werden. In Bezug zur Formulierung der Gemeinschaftsordnung, wäre nach sachverständiger Auffassung ein Teil davon nur vom Sondereigentümer Nr. 2 zu tragen ➢ eine rechtliche Beurteilung kann an dieser Stelle allerdings nicht erfolgen ○ Verpflichtung zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

- jeder Eigentümer ist berechtigt, auf der seinem Eigentum zugewiesenen Sondernutzungsrecht-Fläche eine Garage oder einen Carport zu errichten
  - Voraussetzung ist die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit; diese kann von sachverständiger Seite nicht geklärt werden
- Lasten und Kosten die das gemeinschaftlich Eigentum betreffen, werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen
- jeder Eigentümer hat in der Eigentümer-versammlung eine Stimme; steht ein Raumeigentum mehreren gemeinschaftlich zu, können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben
  - gem. Verwalterauskunft bindet sich das Stimmrecht an die Miteigentumsanteile, somit verfügt der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 mit einem Anteil von 51/100 über die Mehrheit, hierbei ist ungewöhnlich, dass die Einheit Nr. 2 über weniger Wohn- und Nutzflächen verfügt als die Einheit Nr. 1, aber dennoch der Einheit Nr. 2 der höhere Miteigentumsanteil zugewiesen wurde
  - in Interpretation der Gemeinschaftsordnung wäre allerdings anzunehmen, dass jeder Eigentümer gleichberechtigtes Stimmrecht hat, was jedoch bei nur 2 Einheiten dazu führt, dass bei unterschiedlicher Meinung kein Konsens gefunden wird
  - eine rechtliche Beurteilung kann an dieser Stelle allerdings nicht erfolgen

Alle Regelungen und Details sind der Gemeinschafts-ordnung zu entnehmen.

Sondernutzungsrechte:
(gemäß Eintragung im Lageplan zur Teilungserklärung)

<u>Einheit Nr. 1</u>

- SNR 1 an Terrassen-/Gartenfläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A
- schraffierte Fläche 1 zur Nutzung als Kfz-Stellplatz bzw. als Zugangsfläche zum Rollstuhlunterstand, der Eigentümer darf auf eigene Kosten einen Carport errichten

Anmerkung: Die Sondernutzungsrechte werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da sie nicht nutzbar bzw. nicht hergestellt sind.

<u>Einheit 2</u>

- SNR 2 an Terrassen-/Gartenfläche K-L-B-A-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-K
- schraffierte Fläche 2 zur Nutzung als Kfz-Stellplatz, der Eigentümer darf auf eigene Kosten einen Carport oder eine Garage errichten

Sanierung / Modernisierung:

Seit der Gebäudeherstellung erfolgten augenscheinlich und auskunftsgemäß keine Maßnahmen.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.1. Baubeschreibung Wohnhaus:

- gemäß Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv (zum Bauantrag) und resultierend aus der Objektbesichtigung

Bauweise:	- Keller- bzw. Untergeschoss (kein Vollgeschoss) - Erdgeschoss - Ober- bzw. Dachgeschoss (Vollgeschoss)
Konstruktionsart:	- Keller in massiver Bauweise - im Weiteren Holzständerbau
Fundamente:	- Fundamentbodenplatte gem. Statik
Außenwände:	- KG: Mauerwerk außen 36,5/30 cm, Mauerwerk innen 24/11,5 cm - EG/DG: Holzrahmen, 16 cm Mineralwolle im Gefache, GK- u. OSB-Platten 24,8 cm
Innenwände:	- Holzständerwerk
Geschossdecken:	- UG: Stahlbetondecke 18 cm - EG: Holzbalkendecke 22,2 cm
Dachkonstruktion / Dachdeckung:	- versetztes Pultdach, Pfettendach aus Konstruktionsvollholz gem. Statik - Betondachsteine auf Lattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung gem. EnEV
Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge:	- Stahlteile verzinkt - Holzteile insektizid und fungizid behandelt
Fassade:	- Wärmedämm-Fassade (PS) 6 cm - mineralischer Edelputz 7 mm mit Armierungsgewebe
Fenster:	- Kunststoff-Fenster - Außenjalousien
Hauseingang:	- Kunststoff-Haustür
Treppen:	- UG/EG: Stahlbetontreppe - EG/DG: Holzwangentreppe
Sonstiges:	- Balkon als Holzkonstruktion für OG-Wohnung
Heizung / Warmwasserbereitung:	- Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung für jede Einheit separat im UG - Fußbodenheizung

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.2.. Angaben zu den Flächen

Bruttogrundfläche: gem. Zeichnungen aus dem Bauaktenarchiv	11,0 m x 11,0 m = 121 m² x 3 (KG, EG, OG)	gesamt: 363 m²
Wohn- und Nutzflächen: gem. Wohnflächen-berechnung aus dem Bauaktenarchiv ➢ Anlage 3	Wohnung Nr. 1 – Erdgeschoss: Miteigentumsanteil 49/100 Wohnfläche: 103,81 m² Nutzfläche: 58,59 m² Wohnung Nr. 2 – Obergeschoss: Miteigentumsanteil 51/100 Wohnfläche: 101,81 m² Nutzfläche: 42,75 m²	WFL gesamt: 205,62 m²

6.3. Sondereigentum Nr. 1 – Wohnung Erdgeschoss

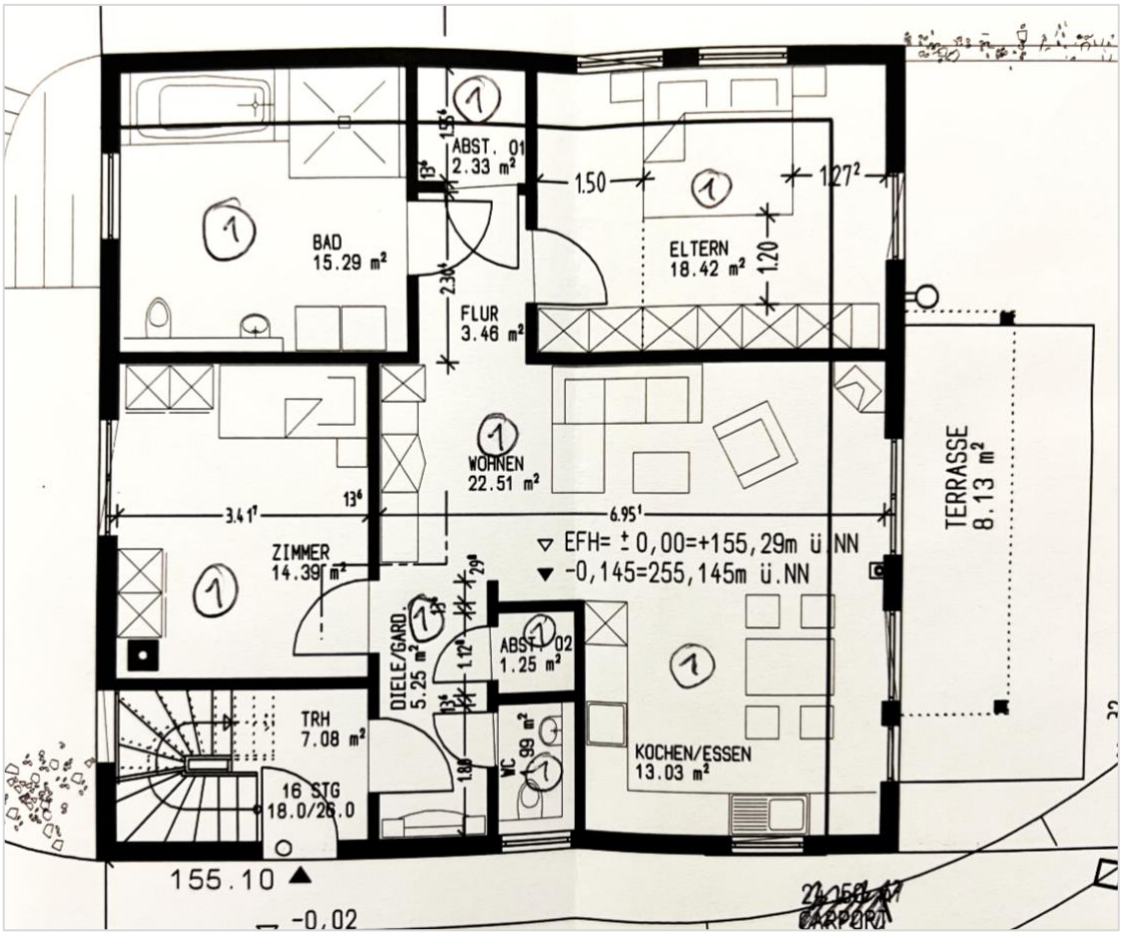
Die Wohnung im Erdgeschoss wurde seit Herstellung der Bezugsfertigkeit bis zum Leerstand eigengenutzt.
Das Zimmer zur Westfront verfügt über eine Fenstertür. Allerdings kann diese nicht als Austritt genutzt werden, weil an der anschließenden Freifläche ein Sondernutzungsrecht für die Einheit Nr. 2 eingeräumt wurde.
Die zur Ostfront ausgerichteten Fenstertüren führen in den Garten bzw. dienen der Terrassennutzung (gem. Zeichnung). Ein Austritt in diesen verwilderten Freiflächenbereich (Sondernutzungsrecht 1 zur EG-Wohnung) war nicht möglich, auch wurde bisher keine Terrasse hergestellt.
Der Wohnungsgrundriss gestaltet sich großzügig und zeitgemäß. Er wurde mit dem Augenmerk auf eine Nutzung mit Rollstuhl ausgerichtet, welches insbesondere im Bad deutlich wird.

Innentüren:	-	beschichtete Innentüren mit Umfassungszarge
Bodenbeläge:	-	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	-	Sanitärräume raumhoch gefliest
	-	Küche mit Fliesenspiegel
	-	im Weiteren Wände und Decken mit Anstrich oder tapeziert oder bisher noch unbehandelt
Installation:	-	Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen bedarfsentsprechend vom Baujahr
	-	Klingel-/Freisprechanlage
Sanitärausstattung:	-	Gäste-WC mit Waschbecken
	-	großräumiges behindertenangepasstes Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken
Lüftung:	-	Fensterlüftung
	-	Abstellräume ohne Fenster/Lüftung
Zubehör:	-	ohne
Belichtung:	-	überwiegend positiv

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Energieeffizienz:	- Energieverbrauch gem. Energieausweis: 118 kWh - der Energieausweis basiert auf dem Energieverbrauch
Angaben zur Barrierefreiheit:	- barrierefreier Zugang zur EG-Wohnung - behindertengerechte Ausbildung der EG-Wohnung gem. DIN 18025 T 1 und 2 - überdachter Stellplatz in unmittelbarer Nähe der Wohnungseingangstür mit Rollstuhlabstellraum (Anmerkung: wurde bisher nicht hergestellt)

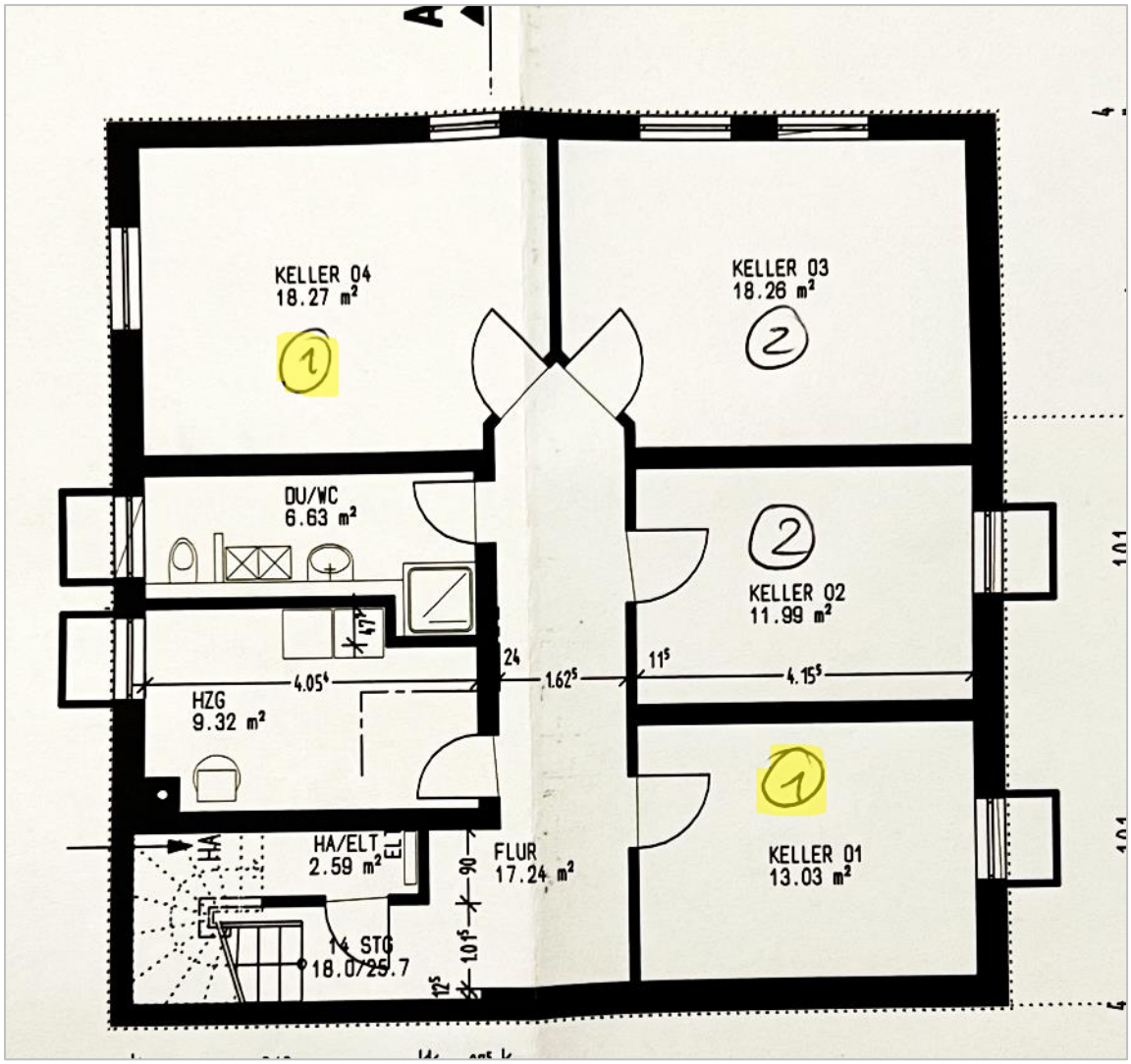
Wohnungsgrundriss – Sondereigentum Nr. 1 Erdgeschoss



CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Kellergrundriss

- die mit „1“ gekennzeichneten Räume gehören zum Wohneigentum Nr. 1 im EG
- 18,27 qm und 13,03 qm

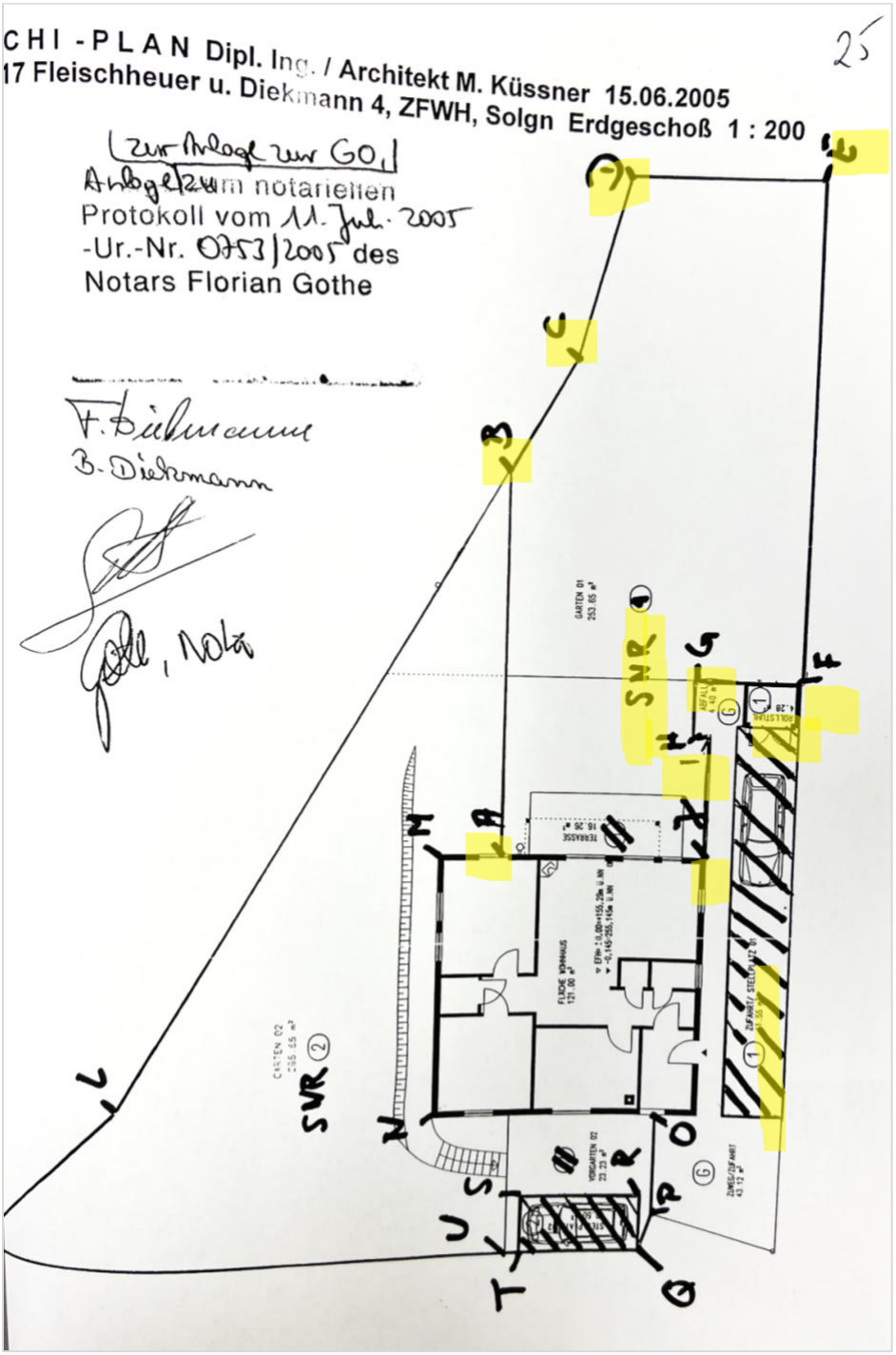


CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Sondernutzungsrechte:

zum Wohneigentum Nr. 1 gehören das SNR 1:

- Gartenfläche mit Terrasse, Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A
- Zufahrt und Stellplatz (schraffiert)
- Rollstuhlstellplatz (hinter der schraffierten Stellplatzfläche)



CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.4. Außenanlagen

Die Anlegung der Außenanlagen, so wie es gemäß Bauplanung seinerzeit vorgesehen war, erfolgte bisher nicht bzw. beschränkt sich auf ein zur Nutzung zwingend erforderliches Minimum.

- Bereich Garten/Grünanlagen (Sondernutzungsrechte 1 und 2) stark verwildert, nicht begehbar
- Einfriedung teils vorhanden (vermutlich vom Nachbarn hergestellt) bzw. nicht erkennbar
- mauerartig aufgesetzte Pflanzsteine zum Nachbargrundstück HausNr. 58 machen die Inanspruchnahme des Sondernutzungsrechts 1 (Zufahrt/Stellplatz) unmöglich
- Zugang zum Haus lediglich etwas geschottert
- mauerartige Abstützung mit Pflanzsteinen zum Nachbargrundstück HausNr. 62 und Außentreppen entlang der Gebäudewestfront zur Gartenfläche (Sondernutzungsrecht 2)

Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

Hinweis:

Im Bauaktenarchiv wurden Unterlagen hinsichtlich der Einleitung eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens wegen Terrassierung des Hangbereich mit Pflanzkübeln vorgefunden. Weiterreichende Informationen zum Stand der Sache wurden nicht erteilt. Mündlich wurde mitgeteilt, dass derzeit keine laufenden Vorgänge registriert sind. Eine weitere rechtliche Abklärung kann im Rahmen der Gutachtenbearbeitung nicht erfolgen.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

6.5. 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.

Allgemein ist auszuführen, dass sich das Wohnhaus in einem in höherem Maß vernachlässigten Zustand befindet. Zudem sind Fertigstellungsmaßnahmen seit dem Baujahr nicht erbracht worden. Das Objekt vermittelt ein ungeordneten Eindruck, insbesondere auch hinsichtlich des Unter-/Kellergeschosses. Nachfolgend werden die aufgefallenen Gegebenheiten aufgezählt. Es kann hieraus keine Vollständigkeit abgeleitet werden, es muss mit Risiken und nicht gesehenen oder zur Kenntnis gelangten Umständen gerechnet werden.

Gemeinschaftseigentum:

- Holzbalkon im Obergeschoss desolat (kann nicht mehr genutzt werden), muss erneuert werden, gem. Eigentümerversammlung v. 27.03.2023 erfolgt die Maßnahme erst, wenn die Rücklage der Gemeinschaft den eingeholten Angebotspreis übersteigt, es wurde ausdrücklich keine Sonderumlage vereinbart (aufgrund der fehlenden Zahlungen für das Wohneigentum Nr. 1, war es bisher nicht möglich, die notwendigen Betrag zu sparen)
- Treppenhaus einschließlich Holztreppe renovierungsbedürftig, Fertigstellungrestarbeiten vorhanden
- Betontreppe zum Keller ohne Belag
- Kellerwände ohne Verputz (Mauerwerk)
- Bodenbelag Kellergeschoss nicht hergestellt, zum Begehen wurden Styroporplatten bzgl. der Fußbodenheizung provisorisch ausgelegt (Schäden sind nicht auszuschließen)
- Türen zu den Kellerräumen fehlen, Elektrokabel vermitteln einen ungeordneten Eindruck
- Außenverkleidung/Dämmung Unter-/Kellergeschoss fehlt (Nordfront und Westfront; Ostfront wurde wegen Unzugänglichkeit nicht gesehen)
- Fassade verschmutzt, besonders Nordfront stärker verschmutzt (Wasserspuren); Gebäudefront Ost konnte wegen Unzugänglichkeit nicht angesehen werden

Sondereigentum Nr. 1

- umfassender malermäßiger Renovierungsbedarf; in einem Raum teils bisher unbehandelter Trockenbau
- es muss mit der Notwendigkeit der Erneuerung von Fenstern/Fenstertüren gerechnet werden; es wurden oxidierte Beschläge gesehen, inwiefern ein Austausch der Beschläge möglich ist, kann nicht eingeschätzt werden (gesehen im Bad und Zimmer zur Westfront)
- beginnende Fleckenbildung (Stockflecken, Schimmel) Decke Bad (Lüftungsproblem wird vermutet)
- Fugen der Bodenfließen reinigungs- oder erneuerungsbedürftig
- Flecken an der Außenwand im Abstellraum zur Nordfront (es werden Isolierungsmängel vermutet, es fehlt die Außenverkleidung des Untergeschosses)
- Kellerräume weitestgehend rohbauähnlicher Zustand (siehe Gemeinschaftseigentum)
- Pkw-Stellplatz wurde nicht angelegt und ist aufgrund der Mauer nicht platzierbar
- Rollstuhlunterstellplatz wurde nicht hergestellt

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 Berücksichtig 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 EWV, vereinfachtes EWV, periodisches EWV).

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

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, Liegenschaftszinsätze) 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 in der Regel bevorzugt im Vergleichswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt hierzu entsprechende Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren zur Verfügung. Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der besonderen Konstellation des Eigentums die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens.
Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, wird auch das Sachwertverfahren dargestellt und der Vergleich in Bezug zu diesem Objekttyp. Ein- und Zweifamilienhäuser werden vordergründig im Sachwert- und Vergleichswertverfahren bewertet. Wobei auch hier das Ertragswertverfahren als stützendendes Verfahren berechtigt ist.

Das Zweifamilienhaus Obenitterstr. 60 wurde in 2 Wohneigentumseinheiten geteilt, welches bereits in der vorbereitenden Bauplanungsphase erfolgte. Gegenständlich für die Bewertung ist das Wohneigentum Nr. 1 im Erdgeschoss. Aufgrund der Vermischung von Wohneigentum und der Objektart Zweifamilienhaus werden die verschiedenen Aspekte und Einflussfaktoren von Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertverfahren aufgezeigt.

7.2. Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Flurstück 564

Bodenrichtwertnummer:	14508 (Gemarkung Wald; Ortsteil Wald)
Bodenrichtwert:	435 €/m² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl:	0,8
GFZ-Baulandtiefe:	40 m (GFZ-Berechnungsvorschrift BauNVO 86)
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	395 €/m² (01.01.2022)

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Flurstück 565

In Bezug zur Bodenwertermittlung handelt es sich bei diesem Flurstück um eine Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV. Es handelt sich dabei um Flächen die sich keinem der Entwicklungszustände „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“, „baureifes Land“ zuordnen lassen.

Die Sonstigen Flächen werden unterteilt in:

- besondere Flächen der Landwirtschaft
  Diese Flächen sind durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Sie eignen sich für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Regenrückhaltebecken).
- hausnahe Gartenflächen
  Diese werden zu bebauten Grundstücken dazu erworben (Zuerwerbs-/Arrondierungsflächen) und liegen außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks (z.B. > 40 m Tiefe).
- Freizeitgrundstücke
  Bei diesen Flächen liegt kein Zuerwerb zum Hausgrundstück vor. Sie werden meist als externes Gartenland oder Wochenendgrundstück erworben.

Durch den Gutachterausschuss Solingen wird für die „Sonstigen Flächen“ folgende Auswertung zur Verfügung gestellt:

	bes. Flächen der Landwirtschaft	hausnaher Garten	Freizeitgrundstücke
Kauffälle	5	5	4
Kaufpreisspanne	3,00 bis 6,60 €/m²	16,60 bis 40,00 €/m²	5,10 bis 25,40 €/m²
∅ Kaufpreis	4,30 €/m²	26,10 €/m²	14,70 €/m²
Kaufpreisspanne der letzten 5 Jahre	2,10 bis 8,00 €/m²	10,80 bis 40,00 €/m²	5,10 bis 38,00 €/m²
∅ Kaufpreis	4,50 €/m²	24,20 €/m²	15,40 €/m²

Gemäß Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Flurstücks nicht zulässig. Zudem werden durch die textlichen Festsetzungen zum B-Plan die weiteren Nutzungen reglementiert. Der B-Plan plant eine Regenwasserableitung, welche auskunftsgemäß noch nicht hergestellt ist. Der Verlauf wird gemäß Planungsstand u.a. dieses Flurstück in Anspruch nehmen.
Das Flurstück befindet sich bisher in einem unkultivierten verwilderten Zustand. Unter Bezugnahme auf die Flächenqualität hausnaher Garten wird deshalb ein unterdurchschnittlicher Wertansatz von 15 €/m² begründet.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

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 unter ggf. erforderlicher Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert			**435 €/m²**		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassung [%]	Anpassung [€/m²]	Erläuterung
Wertermittlungs-stichtag	01.01.2024	23.07.2024	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	II Geschosse, GFZ 0,8	II Geschosse, GFZ 0,41	–	- 64	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche	–	587 m²	–	–	E4
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	- 44	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				**327 €**	
vorläufiger grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Flurstück 564		327 €/m² x 587 m²			191.949 €
Flurstück 565		15 €/m² x 229 m²			3.435 €
Bodenwert gesamt					195.384 € **rd. 195.400 €**

Die Flurstücke 564 und 565 sind durch die Herstellung von Sondereigentum der baulichen Anlagen als ein Grundstück zu betrachten.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert.
Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht eingetragen.
Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich die Flurstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► ***Erläuterungen im Originalgutachten***

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.3. 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 Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts.

► ***Details, Begründungen und Erläuterungen im Originalgutachten***

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.3.7. Ertragswertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	rd.	11.560 €
Bewirtschaftungskosten	x	2.079 €
Jahresreinertrag	=	9.481 €
Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	-	5.862 €
Ertrag	=	3.619 €
Liegenschaftszinssatz		3 %
Restnutzungsdauer		62 Jahre
Barwertfaktor		28,00
Ertragswert	= ≈	101.332 € 101.300 €
Bodenwert	+	195.400 €
vorläufiger Ertragswert entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche	= ≈	296.700 € 2.858 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.600 €
Ertragswert gesamt **Ertragswert gerundet**	= ≈	196.100 € **196.000 €**
entspricht bei 103,81 m² Nutzfläche	≈	1.888 €/m²

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.4. 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.

► ***Details, Begründungen und Erläuterungen im Originalgutachten***

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

7.4.6. Sachwertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 1.13 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	=	363 m²
Normalherstellungskosten pro m² BGF	x	893 €/m²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK Zuschlag für besondere Bauteile	= +	324.159 € 16.000 € 340.159 €
Baupreisindex	x	1,84
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	= ≈	625.892,56 € 625.900 €
Restnutzungsdauer		62 Jahre
Alterswertminderung linear	-	23 %
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	481.943 € 481.900 €
Wertanteil Außenanlagen	+	29.300 €
Wert der baulichen Anlagen	≈	511.200 €
Bodenwert	+	195.400 €
vorläufiger Sachwert	=	706.600 €
Sachwertfaktor	x	0,8467
Sachwert	= ≈	598.278,22 € 598.000 €
entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohnhaus gesamt 205,62 m²))	≈	2.908 €/m²
Wohneigentum Nr. 1 (103,81 m²)	≈	301.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ertragswertverfahren	-	100.600 €
Sachwert für Wohneigentum Nr. 1 entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche	= ≈ ≈	201.300 € **201.000 €** 1.936 €

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

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.

► ***Details, Begründungen und Erläuterungen im Originalgutachten***

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	**1.980 €/m²**		
Gemeinde	Solingen		
Name	Tizianstraße	Obenitterstraße	
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Immobilienrichtwertnummer	1450881		
Stichtag des IRW	01.01.2024		
Teilmarkt	**Eigentumswohnungen**		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,90
Beschreibende Merkmale (Gebäude)			
Baujahr	1970	2006	1,41
Wohnfläche	85 m²	104 m²	1,01
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	1	Erdgeschoss	1,04
Balkon	vorhanden	Garten	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	18	2	1,09
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
			≈ 1,45
Immobilienpreis		1.980 € x 1,45 = 2.871 €/m²	
Wohnfläche des Wohneigentums Nr.1		103,81 m²	
Vergleichswert		≈ 298.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ertragswertverfahren		- 100.600 €	
Vorläufiger Vergleichswert		197.400 € **≈ 197.000 €** (1.898 €/m²)	

► ***Details, Begründungen und Erläuterungen im Originalgutachten***

7.6 . Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Sondereigentum Nr. 1 im Haus Obenitterstr. 60. Es handelt sich dabei um einen Miteigentumsanteil in Höhe von 49/100 am Grundstück und das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss. Zum Wohneigentum gehören Sondernutzungsrechte an einer Terrasse und Gartenfläche sowie für einen Pkw-Stellplatz und Rollstuhlunterstand. Die Sondernutzungsrechte sind bisher nicht angelegt/hergestellt/nutzbar, selbiges wurde innerhalb der Bewertung berücksichtigt.
Gemäß Begründung im Punkt 7.1 des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Als stützenden Verfahren dient das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert für Wohneigentum. Aufgrund der Besonderheit der Immobilie (ZFH, das in Wohneigentum geteilt wurde) wurden außerdem Vergleichswerte für EFH/ZFH dargestellt sowie der Sachwert.

Ertragswert für Sondereigentum Nr. 1	196.000 €
Vergleichswert für Sondereigentum Nr. 1	197.000 €
Sachwert für Sondereigentum Nr. 1	201.000 €

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).
Im vorliegenden Fall wird eingeschätzt, dass das Interesse am Erwerb des Wohneigentums sich wahrscheinlich gering darstellen dürfte. Dasselbe resultiert dem Zustand und Maßnahmebedarf am Gemeinschaftseigentum und auch am Sondereigentum, dem sehr negativen Zustand der Außenanlagen bzw. nicht hergestellten/nutzbaren Anlagen, welche mit Sondernutzungsrechten vergeben wurden und insbesondere auch aus der erläuterten Problematik zum Stimmrecht.
Das Grundstück wird von zwei Flurstücken gebildet, welche im Rahmen der Teilungserklärung vereinigt sind.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 1, Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Obenitterstr. 60 in Solingen, Gemarkung Wald, Flur 16, Flurstücke 564 und 565, Größe gesamt 816 qm, Wohnungsgrundbuch von Solingen Blatt 9363 wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 10.10.2024 geschätzt auf insgesamt

196.000 €
(in Worten: einhundertsechsundneunzigtausend Euro)

Langenfeld, d. 10.01.2025

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 zur Verfügung stehenden Unterlagen.
Das Gutachten umfasst 50 Seiten einseitig beschrieben, 34 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

CHRISTINE**WALTHER**
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990