

Büroanschrift:  
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.

## Mehrfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 308 m<sup>2</sup> (ohne DG)

Grundstücksgröße: 597 m<sup>2</sup>

**und 8 Garagen**

**Sommerstr. 10**

**42655 Solingen**

Stadtbezirk Solingen Mitte  
Stadtteil Mitte

**Verkehrswert**

**350.000 €**

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Solingen - Zwangsversteigerung - Goerdeler Str. 10 42651 Solingen</b>
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>6 K 17/25</b>
<b>Bewertungsstichtag:</b>	<b>18.11.2025</b>

## Hinweis:

**Diese Anlagen sind vollständig nur im Originalgutachten enthalten.**

### Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Liegenschaftskarte (Stadt Solingen, Katasteramt),  
Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“)
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Zeichnungen v. Baujahr und bzgl. DG-Ausbau sowie  
Nutzungsänderung UG  
▶ aus dem Bauaktenarchiv Solingen
- Anlage 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht
- Erschließungsbescheinigung  
▶ Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge
- Anliegerbescheinigung Kanal  
▶ Technische Betriebe Solingen
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung  
▶ Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft bzgl. Wohnraumförderung  
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen
- Anlage 5 - Leitungsauskunft  
▶ Leitungsauskunft SWS Netze Solingen, Technische Betriebe Solingen
- Anlage 6 - Beschreibung der Standardstufen  
▶ ImmoWertV

### 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 Hohenthalstr. 17                      Bachstr. 93 01936 Königsbrück                      40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Sommerstr. 10 42655 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Wald Blatt 1514, Ifd. Nr. 24 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wald, Flur 103, Flurstück 91 Gebäude- und Freifläche Sommerstr. 10 Größe: 597 m <sup>2</sup>
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren am Grundbesitz Sommerstr. 10, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagentrakt.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 21.05.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az 6 K 17/25.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	18.11.2025
Ortsbesichtigung:	29.09.2025 und 18.11.2025 Der Sachverständigen wurde eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes nicht ermöglicht. Die Besichtigung konnte nur von außen erfolgen.
zur Verfügung stehende Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Grundbuchauszug</li><li>○ Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>○ Auskünfte von Behörden/Ämtern</li><li>○ Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv Solingen</li></ul>
Verwaltung:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ wahrscheinlich ohne</li></ul>

*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:	Wald
<b>Grundbuchblatt:</b>	<b>xxxx</b>
Grundbuchauszug vom:	20.03.2025
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 24
Gemarkung:	Wald
Flur:	103
Flurstück:	91
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Sommerstr. 10
Größe:	597 m <sup>2</sup>
Grundbuch Abteilung II:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6K 17/25). Eingetragen am 19.03.2025.

### **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:	Mitte
Stadtteil:	Mitte
Einwohnerzahl:	Gesamtstadt: 164.626 (31.12.2024) Stadtbezirk Mitte: 43.630 (31.12.2023)
großräumige Lage:	<p>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.</p> <p>Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird.</p>
kleinräumige Lage:	<p>Der Stadtbezirk Mitte ist der einwohnerstärkste Stadtbezirk der fünf Solinger Stadtbezirke. Er umfasst die Innenstadt, die Nordstadt und auch Teile der Südstadt sowie einige Außenbezirke (Kohlfurth, Müngsten, Gönrath). Die Solinger Innenstadt bzw. Mitte ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort, auch befinden sich hier wichtige öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, das Amts- und Arbeitsgericht sowie das Theater- und Konzerthaus. Grün- und Parkanlagen wie das Bärenloch und der Volksgarten befinden sich ebenfalls in Solingen-Mitte.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Bezug zur Solinger Innenstadt, im Stadtteil Mitte, westlich gelegen – nah zum Stadtbezirk Wald. Das Umfeld ist eher dicht besiedelt; Grünflächenanteile sind gering.</p>
Verkehrsverbindungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ die Sommerstraße ist eine kurze Nebenstraße, welche die Beethovenstraße (ca. 80 m, Hauptverkehrsstraße L141) und die Adlerstraße verbindet</li><li>○ Bushaltestelle ca. 290 m (Lehner Straße)</li></ul>

- S-Bahnhof Haltepunkt S.-Grünewald ca. 2,2 km  
Autobahn A46 ca. 10 km; A3 ca. 11 km;  
A1 ca. 14 km
  - Flugplatz Düsseldorf ca. 37 km
- Entfernungen vom  
Bewertungsgrundstück:
- Schnellstraße Viehbachtalstraße ca. 1 km
  - Zentrumsbereich Solingen-Mitte ca. 1,5 km
  - Haan ca. 8 km
  - Langenfeld und Remscheid jeweils ca. 13 km
  - Mettmann ca. 14 km
  - Wermelskirchen; Wuppertal Elberfeld jeweils ca. 17 km
  - Düsseldorf ca. 28 km
- Versorgung, Schulen,  
Freizeit:
- Versorgungsstrukturen/Einkauf im Umfeld ab ca. 600 bis 800 m (z.B. Ital Supermercato, Lidl, Getränkehandel)
  - Sparkasse ca. 80 m
  - Tankstelle ca. 150 m
  - im Umkreis von ca. 500 m befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen und eine Grundschule
  - Gewerbegebiet Dönhoffstraße ca. 350 m
  - OBI Markt ca. 650 m
  - Sportanlagen Kotter Straße ca. 1 km
  - Städtisches Klinikum, Augenzentrum ca. 2 km
- Arbeitsmarkt:
- Arbeitslosenquote 07-08/2025 (Bundesagentur für Arbeit):  
Stadt Solingen 8,4 %  
Bundesland Nordrhein-Westfalen 8 %  
Bundesrepublik 6,3 %
- 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	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:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ regelmäßiger, leicht trapezförmiger Grundriss Grundstückstiefe ca. 23 bis 30 m; Straßenfront ca. 20 m)</li><li>○ ausgehend von der Straßenfront verzeichnet das Grundstück einen Geländeabfall; die Bebauung wurde entsprechend angepasst (zur Hoffront Kellergeschoss ebenerdig ⇒ Untergeschoss)</li></ul>
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Überbauungen sind nicht aufgefallen. Gemäß Lageplan wurde der Garagentrakt in Grenzbebauung errichtet und bzgl. des Wohnhauses handelt es sich zur nordöstlichen Grundstücksfront ebenfalls um eine Grenzbebauung.
Nachbarbebauung:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ an die nordöstliche Gebäudefront sind vom benachbarten Grundstück Garagen angebaut</li><li>○ im Weiteren befindet sich im Umfeld Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser) in offener Bauweise</li><li>○ des weiteren ist ein größeren Bauvorhaben (Doppel- und Reihenhäuser) in Umsetzung und teils fertiggestellt</li></ul>
Immissionen:	Das Grundstück wird in der Lärmauswertung/Lärmkartierung Solingen nicht erfasst (24 Stunden-Pegel). Die Ausläufer der Kartierung (ab 55 bis 59 dB(A)), ausgehend von der Beethovenstraße, enden an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Sommerstraße handelt es sich um eine asphaltierte Nebenstraße mit beidseitigen Gehweg. Das Parken entlang der Straße ist weitestgehend erlaubt.
Erschließung: ➤ Anlage 4	Das Grundstück wird erschlossen von der Erschließungsanlage Sommerstraße. Gemäß Bescheinigung Stadtdienst Solingen vom 24.11.2025, handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.

Gemäß Anliegerbescheinigung vom 24.11.2025 der Technischen Betriebe Solingen ist für das Grundstück nach Entwässerungssatzung der Stadt Solingen -EntwS- kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu erheben.

Ver- und Entsorgung:

➤ Anlage 5

- 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 4

Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.12.2025 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 Sommerstraße 10 befindet sich ein Garagentrakt mit 8 Garagenstellplätzen
- entlang der Straße ist öffentliches Parken möglich

#### **4. Rechtliche Gegebenheiten**

Baulasten: ➤ Anlage 4	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht) vom 24.11.2025 ist das Flurstück 91, Flur 103, 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 schriftlicher Mitteilung per E-Mail vom 24.11.2025 der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Sommerstr. 10, Gemarkung Wald, Flur 103, Flurstück 91 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt, d.h. dass der Behörde zurzeit kein Erkenntnisse zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück befindet sich nicht Bereich eines Bebauungsplanes; auskunftsgemäß befindet sich auch kein B-Plan in Aufstellung. Bauliche Vorhaben werden im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt. Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche.
Wohnungsbindung ➤ Anlage 4	Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen – ist für das Objekt Sommerstr. 10 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum 31.12.2010 geendet. Es bestehen somit keinerlei Belegungs- oder Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.
Entwicklungs- zustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Bauordnungs- recht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Gemäß Auskunft der Bauaufsicht Solingen per E-Mail vom 09.10.2025 existiert ein Vorgang aus dem Jahr 2022 (Az. 27001.22), Dachgeschossausbau zu Wohnen und UG Nutzungsänderung zu Wohnen. Die Baugenehmigung ist am 11.04.2022 erteilt worden. Eine Fertigstellung ist nicht angezeigt worden. Unterlagen zu diesem Vorgang sind deshalb noch nicht im Bauaktenarchiv enthalten. Die Vermutung liegt nahe, dass dieses Vorhaben auf den Planungsunterlagen von 2012 basiert.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz

Energieausweis: Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis. Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

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

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

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

Ein Energieausweis hat für das Objekt nicht vorgelegen.

## **5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation**

- derzeitige Nutzung:
- scheinbar eine Wohnung im OG genutzt/vermietet
  - eine weitere Wohnung im OG und 2 Wohnungen im EG vermutlich Leerstand
  - ob die Wohnung im UG bezugsfertig ist, steht in Frage, es erfolgte bisher keine Fertigstellungsanzeige/Bauabnahme
  - bzgl. der Wohnung im DG wird angenommen, dass der Ausbau noch nicht weit fortgeschritten ist

### **Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:**

Die Objektsituation kann nicht umfänglich beschrieben und beurteilt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich und es erfolgte keine Kontaktaufnahme von Eigentümerseite.

Prinzipiell handelt es sich um ein überschaubares Mehrfamilienhaus, ursprünglich mit 4 Wohnungen und perspektivisch mit 6 Wohnungen, wenn die Wohnungen im Unter- und Dachgeschoss fertig gestellt sind. Diesbezüglich handelt es sich um einen laufenden Vorgang, gemäß Auskunft der Bauaufsicht Solingen. Im rechtsseitigen Gebäudeteil wurden die Fenster vergrößert und erneuert und es ist zu vermuten, dass die beiden Wohnungen im EG und OG modernisiert wurden. Die Wohnungen im linksseitigen Gebäudeteil verfügen im EG und OG über einen Balkon, welches einen Wohnwertvorteil darstellt. Allerdings erfolgten hier scheinbar noch keine Maßnahmen. Vorteilhaft ist auch der Garagentrakt mit 8 Einstellplätzen, hier erfolgten augenscheinlich Maßnahmen hinsichtlich Dachdeckung und Erneuerung der Tore. Das Grundstück wurde nahezu vollständig befestigt (Hoffläche), so dass keine Grünanlagen (ausgenommen Vorgarten, welcher zurzeit jedoch nicht angelegt ist) vorhanden sind.

Die Vermietbarkeit der 4 relativ gleich großen Wohnungen im EG und OG, davon wiederum 2 WE mit Balkon wird positiv eingeschätzt. Ebenso der Wohnungen im UG und DG, insofern sie fertig gestellt werden. Es können unterschiedliche Wohnansprüche bedient werden.

Interessant könnte für dieses Objekt perspektivisch auch eine Aufteilung in Wohn- und Teileigentum sein. Das Kaufinteresse wird ebenfalls positiv eingeschätzt. Grundlegend ist das Objekt als Miet-/Renditeobjekt anzusehen.

Das Objekt ist hinsichtlich Modernisierung/Sanierung unfertig. Es kann nicht konkret eingeschätzt werden, welche Maßnahmen bereits erfolgten/fertig gestellt sind bzw. wie hoch der Maßnahmebedarf noch ist. Die Situation wird wie folgt eingeschätzt, ohne dass hieraus ein Anspruch auf Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit abgeleitet werden kann:

- in Bezug zum Dachgeschossausbau wird davon ausgegangen, dass dieser im Wesentlichen noch zu erbringen ist
- hinsichtlich Wohnung Untergeschoss wird ebenfalls von einem unfertigen Zustand ausgegangen
- Wohnung EG und OG rechts scheinbar im Wesentlichen bezugsfertig (Fenster nicht eingeputzt)
- Wohnung EG und OG links bisher nicht modernisiert
- Wärmeversorgung und Alter der Anlagentechnik unbekannt
- Dachdeckung vom Baujahr
- Außenputz erneuerungsbedürftig
- Vorgarten bedarf Neuanlegung
- Hofbefestigung überaltert

### 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.

Hinsichtlich Mehrfamilienhäuser stehen keine expliziten Auswertungsdaten zu Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle ist mit 53 bzw. 52 Kauffällen nahezu gleichgeblieben, allerdings ist der Gesamtumsatz um über 30 % gesunken.

Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken noch abschwächend am Immobilienmarkt, teils mit deutlichen regionalen Unterschieden. Der Immobilienmarkt ist zudem 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 des Gebäudes, der Außenanlagen etc.**

Aufgrund der Geländetopografie gestaltet sich das unterste Geschoss teils als Kellergeschoss (zur Straßenfront) und teils als Untergeschoss (zur Hoffront). Deshalb wurde die Möglichkeit gesehen, im UG eine Wohnung herzustellen, welche sich scheinbar im Ausbau befindet. Gemäß Zeichnung befinden sich im KG/UG zudem 6 Kellerabteile, Waschmaschinenraum, Heizungsraum und Tankraum.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohnungen. Das Dachgeschoss befindet sich im Ausbau für eine weitere Wohnung. Zur Straßenfront wurden Dachgauben hergestellt (unfertig), augenscheinlich entsprechen sie nicht den Planungszeichnungen aus 2012. Zur Hoffront enthalten die Zeichnungen ebenfalls Gauben, welche bisher nicht hergestellt sind, ebenso die Loggia, welche im Bereich des Südwestgiebels geplant war. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob ggf. die Planungen geändert wurden. Aufgrund dessen, dass es sich um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang handelt, waren keine Unterlagen im Bauaktenarchiv enthalten. Bei eventuellen Abweichungen von der Planung ist auch mit Veränderungen bzgl. der Wohnfläche zu rechnen.

### **6.1. Baubeschreibung**

- eine Objektbesichtigung wurde nicht ermöglicht; die Beschreibung bezieht sich auf den äußeren Eindruck und insoweit von außen erkennbar bzw. aus den Unterlagen zu entnehmen
- Abweichungen sind möglich, es wird vom Wesentlichen ausgegangen

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Baujahr:                      | - Bauschein und Änderung von 1964 bzw. 1967  |
| Modernisierung /<br>Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"><li>- es stehen keine genauen Angaben zur Verfügung, in Ermanglung einer Innenbesichtigung und eines Kontaktes zum Eigentümer kann die Recherche nur anhand der zugänglichen Akten und Außenbesichtigung erfolgen</li><li>- 2012 Bauantrag zum Dachgeschossausbau (Ausbau zur Wohnung) und Nutzungsänderung im Untergeschoss (Nebenräume zur Wohnung); zum damaligen Zeitpunkt wurden die Maßnahmen offenbar nicht durchgeführt; 2022 wurde eine Baugenehmigung für ebendiese Maßnahmen erteilt, bisher erfolgte keine Fertigstellung (es handelt sich um einen laufenden Vorgang gem. Bauamt)</li><li>- Vergrößerung und Erneuerung der Fenster (Vorder- und Hinterfront) im rechtsseitigen Gebäudeteil (von der Straße aus gesehen) nach August 2024 (zu diesem Zeitpunkt auf Fotos noch Altbestand zu sehen); Fenster sind noch nicht eingeputzt</li><li>- auf den Fotos vom August 2024 ist Dämm-Material zu sehen, es liegt die Vermutung nahe, dass dieses im Dachraum verbaut wurde</li></ul> |
| Bauweise:                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Keller-/Untergeschoss (zum Hof ebenerdiges UG)</li><li>- Erdgeschoss</li><li>- Obergeschoss</li><li>- ausgebauter Dachgeschoss (Gauben zur Straße unfertig, Ausbaustand/-fortschritt nicht bekannt)</li></ul>  |

- Konstruktionsart: - massive Bauweise, Mauerwerk  
- vermutlich Massivdecken
- Balkon - jeweils eine Wohnung im EG und OG mit Balkon zur Hoffront
- Dachkonstruktion/  
Dachdeckung: - Satteldach, einseitig mit Walm, in Holzkonstruktion  
- mit Gauben zur Straße (Gauben unfertig)  
- Betondachziegel
- Fassade: - Putz
- Fenster und Türen: - Kunststoff mit Isolierverglasung
- Treppen: - massive Geschosstreppe mit Terrazzobelag und Metallgeländer
- Heizung: - in den Zeichnungen vom Baujahr ist ein Öltanklager enthalten, so dass zu diesem Zeitpunkt von einer Ölheizung auszugehen ist  
- inzwischen könnte eine Umstellung auf Gas vermutet werden, da in der Leitungsauskunft der Stadtwerke ein Gasanschluss registriert ist
- Installationen: - unbekannt
- Wand- und  
Deckenbekleidungen:  
Bodenbeläge: - unbekannt
- Sanitärausstattung: - unbekannt
- Lüftung: - wahrscheinlich überwiegend Fensterlüftung
- Zubehör: - unbekannt
- Belichtung: - vermutlich normal bis gut
- Barrierefreiheit: - nicht barrierefrei

#### Garagentrakt:

- Bauschein von 1963
- Erneuerung Dachdeckung und Garagentore zwischen 2016 und 2024 (Fotos v. 2016 zeigen Altbestand; Fotos von 2024 zeigen aktuellen Zustand)
- Flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnen
- Sektionaltore, eine Garage ohne Tor (mit Bauplatte verschlossen)

## 6.2. Angaben zu den Flächen

Zur Ermittlung der Grundfläche und Bruttogrundfläche (Gebäudeaußenmaße) dienen die Grundrisszeichnungen aus dem Bauaktenarchiv (siehe Anlage 3). Die Angaben zu den Wohnflächen wurde auch den Unterlagen des Bauaktenarchivs entnommen.

Ein Genauigkeitsanspruch kann aus den Angaben der verschiedenen baulichen Maße nicht abgeleitet werden; sie dienen ausschließlich dem Bewertungszweck.

Im Fall einer Vermietung ist ein Aufmaß mit Wohnflächenberechnung anzuraten. Es muss davon ausgegangen werden, dass die unfertigen Wohnungen im UG und DG nicht zeichnungskonform vorbereitet/hergestellt wurden.

Grundfläche:	Wohnhaus	ca. 171 m <sup>2</sup>
	Garagentrakt	ca. 135 m <sup>2</sup>

Bruttogrundfläche:	Wohnhaus (KG, EG, OG, DG: 171 m <sup>2</sup> x 4)	mit DG: 684 m <sup>2</sup>
--------------------	--	-------------------------------

	Für die Sachwertberechnung wird die Bruttogrundfläche des Dachgeschosses unberücksichtigt gelassen. Es wird vermutet, dass der geplante Ausbau bisher wenig umgesetzt wurde.	ohne DG: <b>513 m<sup>2</sup></b>
--	--	--------------------------------------

	Garagentrakt mit 8 Garagen (eingeschossig)	135 m <sup>2</sup>
--	---	--------------------

Wohnfläche:	Untergeschoss 1 WE mit 59,01 m <sup>2</sup> Erdgeschoss 2 WE mit 62,36 m <sup>2</sup> Obergeschoss 2 WE mit 62,36 m <sup>2</sup> <u>Dachgeschoss 1 WE mit 102,35 m<sup>2</sup></u> gesamt: 410,80 m <sup>2</sup>	mit DG: ca. 410 m <sup>2</sup>  ohne DG: <b>ca. 308 m<sup>2</sup></b>
-------------	--	---

Die Wohnflächen für Erd- und Obergeschoss entstammen den Zeichnungen des Baujahrs. Eine Wohnung enthält exemplarisch Flächenangaben. Gem. Zeichnung sind alle Wohnungen gleich, ausgenommen, dass 2 WE über einen Balkon zur Rückfront verfügen. Die Zeichnungen enthalten keine Flächenangabe zu diesen.

Wohnraum	19,64 m <sup>2</sup>
Schlafraum	15,48 m <sup>2</sup>
Kind	10,65 m <sup>2</sup>
Küche	6,48 m <sup>2</sup>
Bad	4,15 m <sup>2</sup>
Diele	7,89 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	64,29 m <sup>2</sup>
Putzabzug – 3 %	
gesamt	62,36 m <sup>2</sup>

Für das Untergeschoss und das Dachgeschoss wurden die Wohnflächen den Unterlagen von 2012 bzgl. Ausbau Dachgeschoss und Nutzungsänderung Untergeschoss entnommen.

Untergeschoss

Wohnen 20,04 m<sup>2</sup>  
Schlafraum 19,85 m<sup>2</sup>  
Bad/WC 4,80 m<sup>2</sup>  
Küche 7,43 m<sup>2</sup>  
Flur 6,89 m<sup>2</sup>  
gesamt 59,01 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnen-Küche 40,30 m<sup>2</sup>  
Schlafraum 17,38 m<sup>2</sup>  
Kind (1) 12,89 m<sup>2</sup>  
Kind (2) 8,56 m<sup>2</sup>  
Bad 7,57 m<sup>2</sup>  
WC 2,18 m<sup>2</sup>  
Garderobe 1,95 m<sup>2</sup>  
Loggia (Anrechnung 50 %) 5,17 m<sup>2</sup>  
Flur 6,35 m<sup>2</sup>  
gesamt 102,35 m<sup>2</sup>

### 6.3. Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über keine besondere Gestaltung von Außenanlagen. Zufahrt und die Hoffläche zwischen Wohnhaus und Garagentrakt sind gesamtflächig befestigt (bituminös o.ä.); vermutlich vom Baujahr. Zur Straßenfront erfolgte eine Vorgartenabtrennung, allerdings zurzeit ohne Gestaltung. Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen vorhanden (Mauer, Sichtschutz) bzw. erfolgt diese durch die Bebauung infolge von Grenzbebauung.

Die Funktionstüchtigkeit von Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen und Abwasserleitungen wird unterstellt.

#### 6.4. 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.

Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Zum Termin am 29.09.2025 wurde gesehen, dass Handwerker/Bauarbeiter im Objekt zugange sind. Zum Termin am 18.11.2025 fanden keine Arbeiten statt und aus der Situation war zu mutmaßen, dass die Arbeiten eingestellt sind. Nur an einer Klingel war ein Name verzeichnet, ein Einlass wurde nicht gewährt und eine Auskunftserteilung oder Terminvereinbarung von diesem Bewohner abgewiesen. Es handelt sich um die Wohnung im Obergeschoss rechts im Gebäude (von der Straße aus gesehen).

Die neu eingesetzten Fenster (Gebäudeteil rechts, Straßen- und Hoffront) waren nicht eingeputzt, auch in der bewohnten Wohnung nicht. Allerdings ist schon davon auszugehen, dass sich die Wohnung in einem bewohnbaren Zustand befindet. Inwieweit weitere Wohnungen nutzungsfähig sind, kann nicht beurteilt werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist aufgrund des Zustandes der unfertigen Gauben nicht nutzbar.

Insgesamt vermittelt das Haus einen sanierungsbedürftigen Zustand. Bezüglich Dachdeckung und Fassade handelt es sich um Altbestand vom Baujahr. Durch die Vergrößerung der Fenster sind bedingte Putzschäden entstanden, der Putz zeigt zudem Risse, Fehlstellen, altersbedingten Verschleiß. Das Glasziegelfenster des Treppenhauses zeigt Schäden. In Bezug zum Gebäudesockelbereich sind Isolierungsprobleme bzgl. Keller zu vermuten.

Im Bauaktenarchiv wurde eine Beschwerde aus 2009 (Nutzung von Garagen als Autowerkstatt) und aus 2016 (ungenehmigte Nutzung als Abstellraum und Lagerung von Abfall) vorgefunden. Die Fotos zeigen ein Welldacheindeckung und Schwingtore. 2024 erfolgte eine Beschwerde wegen dem Abstellen von Baumaterial an der Grundstücksgrenze. Zu diesem Zeitpunkt waren Garagendach und -tore erneuert (aktueller Stand).

Fotos vom 07.08.2024 zeigen bereits die neuen Dachaufbauten (Gauben zur Straße) des Wohnhauses, aber noch nicht die Fenstervergrößerungen des rechtsseitigen Gebäudeteils (von der Straße aus betrachtet).

Für den Objektzustand bzw. für die Risiken und Unwägbarkeiten wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) eine Risikoabschlag erteilt (Pkt. 7.3.7.).

## **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**

Mehrfamilienhäuser werden im Regelfall im Ertragswertverfahren zum Verkehrswert eingeschätzt; diese Objektkategorie wird als Kapitalanlage und renditeorientiert beurteilt.

Zum Aufzeigen der baulichen Substanz wird zudem das Sachwertverfahren dargestellt.

In Ermanglung von geeigneten Vergleichswerten kann das Vergleichswertverfahren, insbesondere für ein Objekt mit unfertigem Sanierungsstand, nicht durchgeführt werden.

## 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

Das Grundstück Sommerstraße 10 befindet sich in folgender Bodenrichtwertzone:

Bodenrichtwertnummer:	18402 (Gemarkung Wald; Ortsteil Mitte)
Bodenrichtwert:	360 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl:	1,1 (Berechnungsvorschrift BauNVO 86)
GFZ-Baulandtiefe:	40 m
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022	380 €/m <sup>2</sup> (Richtwertgrundstück Sommerstr. 15)

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

Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte in Solingen für Wohnbauflächen, III-geschossige Bauweise, GFZ 1,1:

Spanne:	min. 320 €/m <sup>2</sup> bis max. 430 €/m <sup>2</sup>
Lagequalität:	gut 420 €/m <sup>2</sup>
	mittel 365 €/m <sup>2</sup>
	einfach 320 €/m <sup>2</sup>

Bezüglich des Bodenrichtwertes handelt es sich um eine mittlere 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.

<b>Bodenrichtwert</b>			<b>360 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)</b>					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung		Erläuterung
			[%]	€/m <sup>2</sup>	
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	18.11.2025	–	–	E1
<b>II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale</b>					
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	III Geschosse, GFZ 1,1	III Geschosse, GFZ 1,2	–	+ 14	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	erschließungs- beitragspflichtig	–	- 20	E3
Fläche	–	597 m <sup>2</sup>	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie etc.	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				<b>354 €</b>	
<b>grundstücksspezifischer Bodenwert:</b>					
Fläche x BRW		597 m <sup>2</sup> x 354 €/m <sup>2</sup> =		211.338 €	
besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)					-----
<b>Bodenwert</b>					211.338 € ≈ 211.300 €

## II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte und Belastungen registriert. Baulasten und/oder Altlasten sind zum Zeitpunkt der Auskunft nicht eingetragen. Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befindet. 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 1,1 (dreigeschossige Bauweise) bei einer Baulandtiefe von in der Regel 40 m. Die Grundstückstiefe wird nicht überschritten.

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. Auch die Flächen von Garagen sind zu involvieren.

Im vorliegenden Fall werden in die Geschossfläche die Flächen des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie 50 % bzgl. UG des Hauses zuzüglich Garagentrakt involviert. In Summe beträgt die Geschossfläche rd. 734 m<sup>2</sup>; daraus ermittelt sich eine WGFZ von 1,229 rd. 1,2 (734 m<sup>2</sup> : 597 m<sup>2</sup>).

Die Anpassung erfolgt mittels der durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,1	1,039
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2	1,080
Umrechnung: 1,080/1,039 x 360 €/m <sup>2</sup>	= 374,21 €
	rd. 374 €/m <sup>2</sup>
Differenz zum Bodenrichtwert:	= 14 €/m <sup>2</sup>

E3

Der BRW wird unter der Prämisse erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen. Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, handelt es sich bei der Sommerstraße um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Somit ist in der Zukunft mit Erschließungsbeiträgen zu rechnen. Zum Zeitpunkt und zur voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages können keine Angaben gemacht werden.

Der Gutachterausschuss weist die Bodenrichtwerte beitragsfrei aus. Gemäß seiner Auswertungen werden Erschließungskosten mit 15 bis 25 €/ m<sup>2</sup> angesetzt. In Ermanglung anderweitiger Erkenntnisse erfolgt eine Orientierung am Mittelwert und es werden 20 €/m<sup>2</sup> in Abzug gebracht, weil für das Grundstück noch Erschließungsbeiträge anfallen werden.

E4

Die Grundstücksgröße ist innerhalb der Bodenrichtwertzone kein wertbestimmendes Merkmal. Die Anpassung des BRW erfolgt in Bezug zur WGFZ und ggf. zur Baulandtiefe.

E4

Für Unregelmäßigkeiten des Grundstückszuschnitts und bezüglich der topografischen Verhältnisse können Anpassungen gerechtfertigt sein. Das Grundstück verfügt über einen relativ regelmäßigen Zuschnitt, welcher umfänglich nutzbar ist. Hierfür werden keine Anpassungen erforderlich. Die Topografie zeigt einen Geländeabfall von der der Straße zum Hof, daran wurde das Wohnhaus mit Keller- und Untergeschoss angepasst. In den topografischen Verhältnissen wird kein Nachteil gesehen, so dass auch hierfür keine Anpassung erforderlich erachtet wird.

E6

Die Lage verfügt in Bezug zur Bodenrichtwertzone über keine besonderen Vor- oder Nachteile. Eine Anpassung wird nicht erforderlich erachtet.

### 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.

#### 7.3.1. 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 insgesamt rd. 308 m<sup>2</sup> angenommen. Das Dachgeschoss bleibt unberücksichtigt, weil vermutet wird, dass sich der Ausbau noch im Anfangsstadium befindet.

##### 2. Tatsächliche Mieterträge

Zum Termin der ersten Besichtigung befand sich das Wohnhaus vermutlich im Leerstand. Zum Termin der zweiten Besichtigung war augenscheinlich eine Wohnung belegt. Auskünfte zur Miete konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

##### 3. Mietspiegel Stadt Solingen (Stand 2025)

Wohnlage:	mittel Gemäß Lageeinstufung der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine mittlere Lagequalität.
Baujahr:	1955 bis 1970
Wohnungsgröße:	über 50 bis 80 m <sup>2</sup>
Spanne:	5,48 bis 6,13 €/m <sup>2</sup>

Zu- und Abschläge gemäß Mietspiegel bleiben aufgrund dessen, dass die Modalitäten nicht zur Kenntnis gelangt sind, unberücksichtigt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des GAA Solingen werden überdachte Stellplätze im Solingern Stadtgebiet für 50 bis 80 € vermietet.

#### 4. Aktueller Angebotsmarkt

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 5. Einschätzung des Rohertrags

Die Miete wird in Bezug zum Baujahr am Mietspiegel eingeordnet. Da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde, können keine Differenzierungen erfolgen.

Bei einer Realvermietung können Abweichungen/Korrekturen bzgl. der einzelnen Wohnungen gerechtfertigt sein. Zum Bewertungszweck wird eine Durchschnittsmiete für das Gesamtobjekt gebildet.

eingeschätzte Miete pro Quadratmeter		6,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche gesamt</u>	x	<u>308 m<sup>2</sup></u>
monatlicher Ertrag	=	1.848 €
<u>8 Einzelgaragen x 65 €/Stück/Monat</u>	=	<u>520 €</u>
Gesamt	=	2.368 €
x 12 Monate =	<b>Jahresrohertrag</b>	= <b>28.416 €</b>

#### 7.3.2. 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 <sup>2</sup> /Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

### 7.3.3. 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 werden folgende Kennzahlen in Bezug zum Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen:

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt im Bewertungsfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

### 7.3.4. Restnutzungsdauer

- siehe dazu die Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 7.4.3.

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Gebäudealter:	ca. 60 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer:	ca. 20 Jahre

### 7.3.5. Bodenwertverzinsung

Der Bodenertrag ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

### 7.3.6. 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):	3,2 %
Restnutzungsdauer (n):	20 Jahre
<b>Barwertfaktor:</b>	<b>14,612</b>

### 7.3.7. 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.

**Die Einschätzung des Objektzustandes, der Nutzungsfähigkeit und erforderlicher Mindestaufwendungen zur Herstellung einer Nutzungs- bzw. Vermietungsfähigkeit gestaltet sich aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und in Bezug zu den Wahrnehmungen und Unterlagen äußerst schwierig. Die Verwender des Gutachtens bzw. der Bewertung sowie Kaufinteressenten, werden auf diesen Umstand und die damit verbundenen Risiken/Unwägbarkeiten nochmals deutlich hingewiesen.**

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde in der Bewertung nicht berücksichtigt, so dass diesbezüglich das Bewertungsrisiko begrenzt wurde. Auch im Sachwertverfahren wurde das Dachgeschoss (bzgl. BGF) nicht berücksichtigt.

Insoweit möglich, wurde der Objektzustand in den Unterpunkten 5. und 6.ff. beschrieben. Eine Wohnung, im vermutlich modernisierten Gebäudeteil ist nutzungsfähig, da sie bewohnt wird. Daraus schlussfolgernd wird auch eine funktionierende Wärmeversorgung (unbekannter Art und unbekanntes Alters) unterstellt.

Auf der Basis des vorläufigen Ertragswertes wird der **Abschlag** für Risiken und Unwägbarkeiten in Höhe von 15 % bemessen ( $416.000 \text{ €} \times 15 \% = 62.400 \text{ €}$ ) und mit gerundeten **62.000 €** in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei um einen wertermittlungstechnischen Ansatz zur Annahme eines nutzungsfähigen altersentsprechenden Zustand (in Bezug zur Restnutzungsdauer). Im Fall einer umfassenden Modernisierung/Sanierung und Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes, verlängert sich die Restnutzungsdauer und somit der Gebäudewert. Diese Betrachtung ist nicht gegenständlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Abschlag handelt, welcher den Marktteilnehmer/Interessenten darauf hinweist, dass das Objekt über deutliche Risiken verfügt, welche in dieser Bearbeitung jedoch nicht sachlich zu erfassen waren. Der Abschlag ist nicht mit tatsächlich möglichen Kosten zu vergleichen, es handelt sich um eine wertermittlungstechnische subjektive Annahme.

Zur Wahrung der Verfahrenskonformität und Vergleichbarkeit wird der Abschlag gleichermaßen in allen angewendeten Wertermittlungsverfahren in Abzug gebracht. Der Abschlag wird am wertgebenden Verfahren bemessen.

### 7.3.8. Ertragswertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		28.416 €
Bewirtschaftungskosten	-	7.899 €
Jahresreinertrag	=	20.517 €
Bodenwertverzinsung	-	6.762 €
Gebäudeertrag	=	13.755 €
Liegenschaftszinssatz		3,2 %
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Barwertfaktor	x	14,612
Gebäudeertragswert	= ≈	200.988,06 € 201.000 €
Bodenwert	+	211.300 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	412.300 € 412.000 €
entspricht bei ca. 308 m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne DG) Rohertragsfaktor (Ertragswert : Rohertrag)	≈	1.338 €/m <sup>2</sup> 14,5
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG, siehe Punkt 7.3.7.)	-	62.000 €
<b>Ertragswert</b>	=	<b>350.000 €</b>

## 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.

### 7.4.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage:        Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Errichtung einer baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste Bauteile sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. 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 Sommerstr. 10 wird in den Objekttyp 4.1 gem. NHK 2010 – Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE (inkl. 19 % Baunebenkosten) eingeordnet.

#### ► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Wie bereits ausgeführt wurde, befindet sich das Haus in einem unfertigem Modernisierungs-/Sanierungszustand, wobei dieser in Ermanglung von Auskünften und einer Innenbesichtigung nicht konkret definiert werden kann. Augenscheinlich erfolgten Maßnahmen im EG und OG der Wohnungen in der rechtsseitigen Gebäudehälfte. Zudem die Umnutzung im Untergeschoss zu Wohnen. Hinsichtlich Dachgeschoss ist anzunehmen, dass hier bisher keine nennenswerten Maßnahmen erfolgten, da die Gauben unfertig sind.

In Bezug zum Baualter und zum Sanierungsstand erscheint deshalb eine Standardstufe 3 nicht gerechtfertigt (siehe Anlage 7 - Beschreibung der Standardstufen).

#### ► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

## 7.4.2. 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: Ligth-Soft Service Baupreisindex; Quelle: Index 2021 Statistisches Bundesamt)

Wohngebäude: 1,897 (189,7/100)

## 7.4.3. 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 Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist in Bezug zum jeweiligen Objekttyp in der ImmoWertV festgelegt. Für die Gebäudeart Mehrfamilienhaus beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Zur Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer werden die Modernisierungsmaßnahmen in die sogenannte Punktrastermethode eingeordnet. Dabei werden i.d.R. bauliche Maßnahmen, die innerhalb der letzten ca. 20 Jahre vorgenommen wurden berücksichtigt. Liegen Maßnahmen weiter zurück, so ist sachverständig zu prüfen, ob anteilige Punkte zu vergeben sind, wenn Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen.

### ► *Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten*

In Ermanglung einer Innenbesichtigung können die ggf. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Teilmaßnahmen) für das Wohnhaus Sommerstr. 10 nicht sachlich eingeschätzt werden, allein die teilweise erneuerten Fenster sind unzureichend. Die Restnutzungsdauer wird am tatsächlichen Gebäudealter bemessen; Modernisierungspunkte werden nicht vergeben. Hierin begründet sich im vorliegenden Fall zudem eine Risikominimierung der Bewertung.

Art der baulichen Anlage:	Mehrfamilienhaus
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV:	80 Jahre
Alter des Gebäudes zum BwSt.:	ca. 60 Jahre
Restnutzungsdauer:	ca. 20 Jahre
Alterswertminderung:	75 %

(ImmoWertV, Anlage Alterswertminderungsfaktoren)

#### 7.4.4. Garagentrakt

Gebäudetyp:	14.1 NHK 2010
Alter:	ca. 60 Jahre
Modernisierung/Ersatzerneuerung:	zwischen 2014 und 2024
Gesamtnutzungsdauer gem. NHK:	60 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	ca. 20 Jahre

Bruttogrundfläche:		135 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> BGF:	x	245 €/m <sup>2</sup>
	=	33.075 €
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK:	≈	33.100 €
Baupreisindex:	x	1,897
	=	62.790,70 €
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag:	≈	62.800 €
Alterswertminderung linear:	-	67 %
	=	20.724 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten:	≈	21.000 €

#### 7.4.5. 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.

Das Grundstück verfügt über keine besonderen Gestaltungsqualitäten. Die befestigte Hoffläche ist älteren Ursprungs und die Vorgartengestaltung ist neu herzustellen. Der Wertansatz wird in Höhe von 4 % des Gebäudezeitwertes gewählt. Die Wertschätzung von Außenanlagen unterliegt am Markt regelmäßig subjektiven Wahrnehmungen.

#### ► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

#### 7.4.6. 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 keine Sachwertfaktoren für die Gebäudeart der Mehrfamilienhäuser aus. Der Gebäudetyp gestaltet sich sehr verschieden und wird in der Regel über das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert eingeschätzt; dasselbe wird für den Bewertungsgegenstand angewendet. Die Verifizierung eines hilfswisen SWF wird deshalb nicht erforderlich erachtet.

#### 7.4.7. Sachwertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 4.1 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	=	513 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten pro m <sup>2</sup> BGF	x	720 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	369.360 €
Baupreisindex	x	1,897
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	= ≈	700.675,92 € 700.700 €
Restnutzungsdauer	ca.	20 Jahre
Alterswertminderung linear	-	75 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	175.175 € 175.200 €
Garagentrakt	+	21.000 €
Wertanteil Außenanlagen	+	7.800 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	204.000 €
Bodenwert	+	211.300 €
vorläufiger Sachwert	= ≈	415.300 € 415.000 €
entspricht bei ca. 308 m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne DG)	≈	1.347 €/m <sup>2</sup>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. Ertragswertverfahren Pkt.7.3.7.	-	62.000 €
<b>Sachwert</b>	=	<b>353.000 €</b>

## 7.5. Verkehrswerteinschätzung

(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Wohnhaus Sommerstr. 10 in Solingen.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1. des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Zum Zweck der Plausibilisierung wurde zudem das Sachwertverfahren aufgezeigt, welches im vorliegenden Fall den Ertragswert stützt.

Sachwert:	353.000 €
Ertragswert:	350.000 €

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).

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel als Kapitalanlage / Renditeobjekt erworben, welches die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert rechtfertigt, auch wenn wie im vorliegenden Fall, derzeit kein wirtschaftlicher Ertrag erzielt wird. Das begründet sich im Objektmanagement und den vermutlich abgebrochenen Maßnahmen. Insofern werden zunächst Investitionen erforderlich, von welchen die Entwicklung des Objektes abhängig ist. Potential wird auch in der Fortführung des Dachgeschossausbaus gesehen.

Der Verkehrswert für das Grundstück Sommerstr. 10 in Solingen, Gemarkung Wald, Flur 103, Flurstück 91, Größe 597 qm, Grundbuch von Wald Blatt 1514 wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 07.07.2025 geschätzt auf insgesamt

**350.000 €**

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

**Anlage 2**  
Fotodokumentation



Straßenfront (Südost)



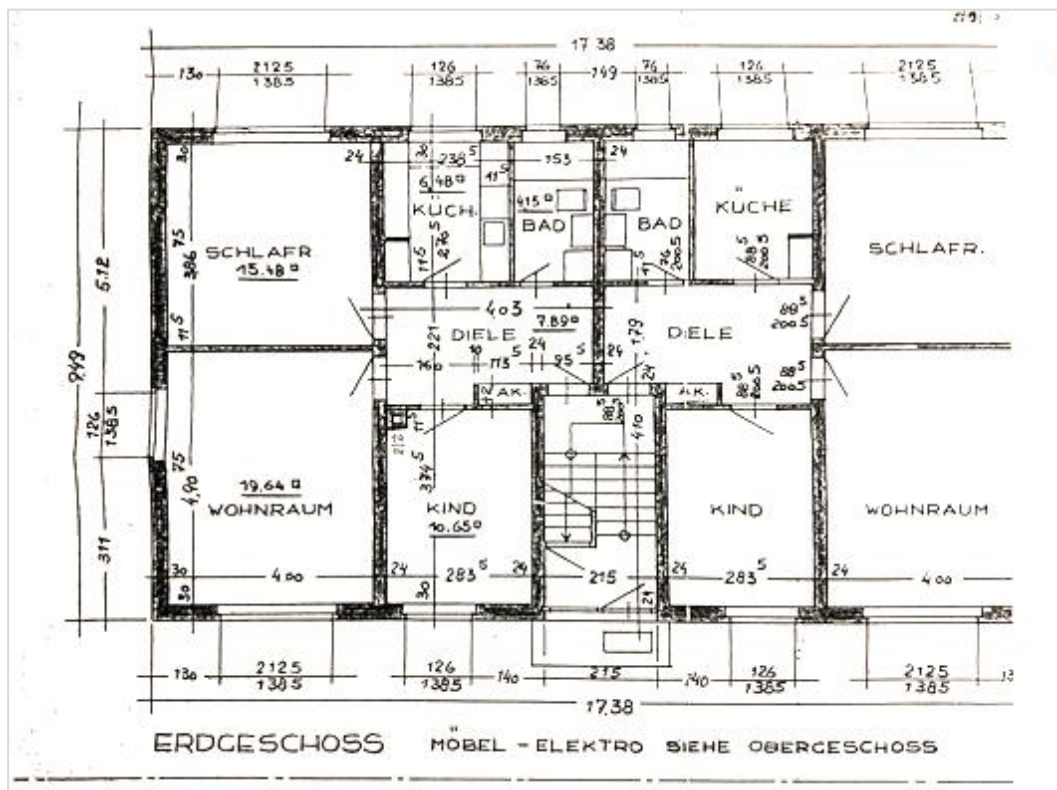
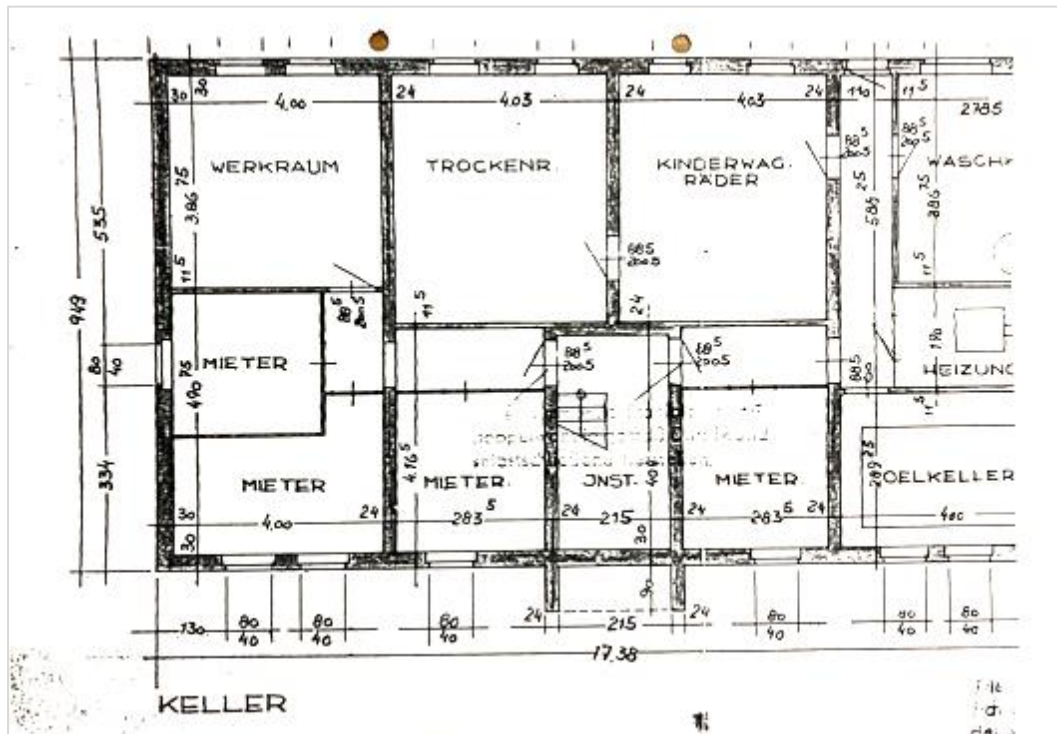


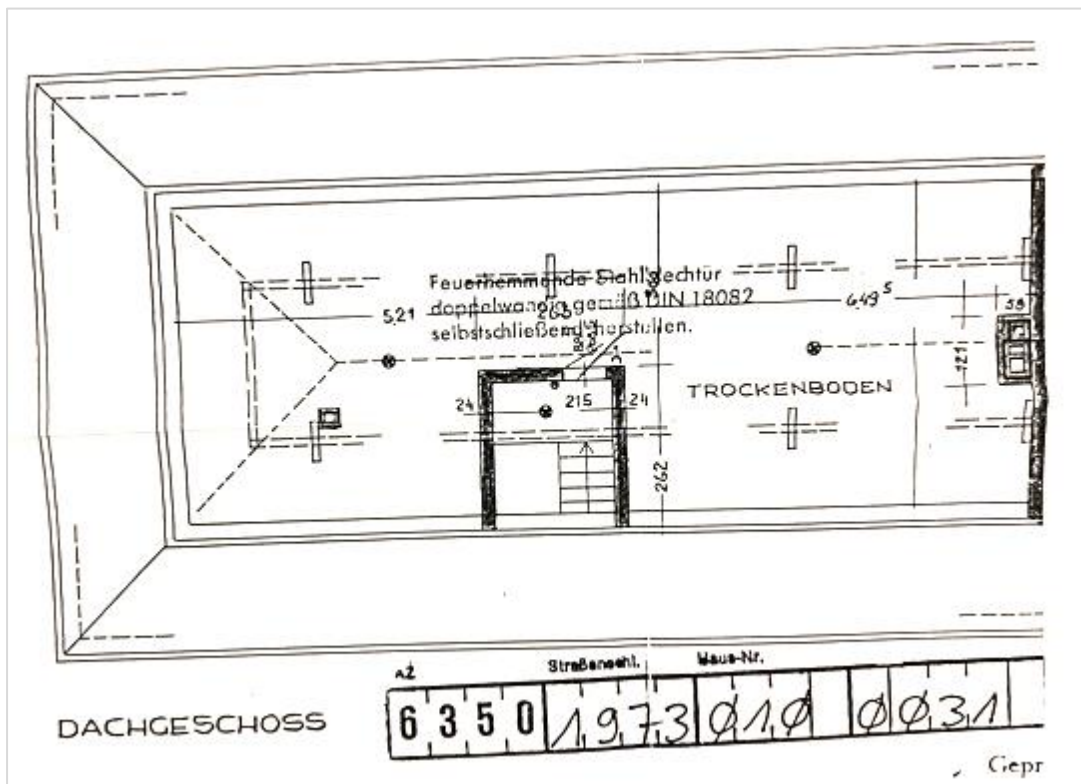
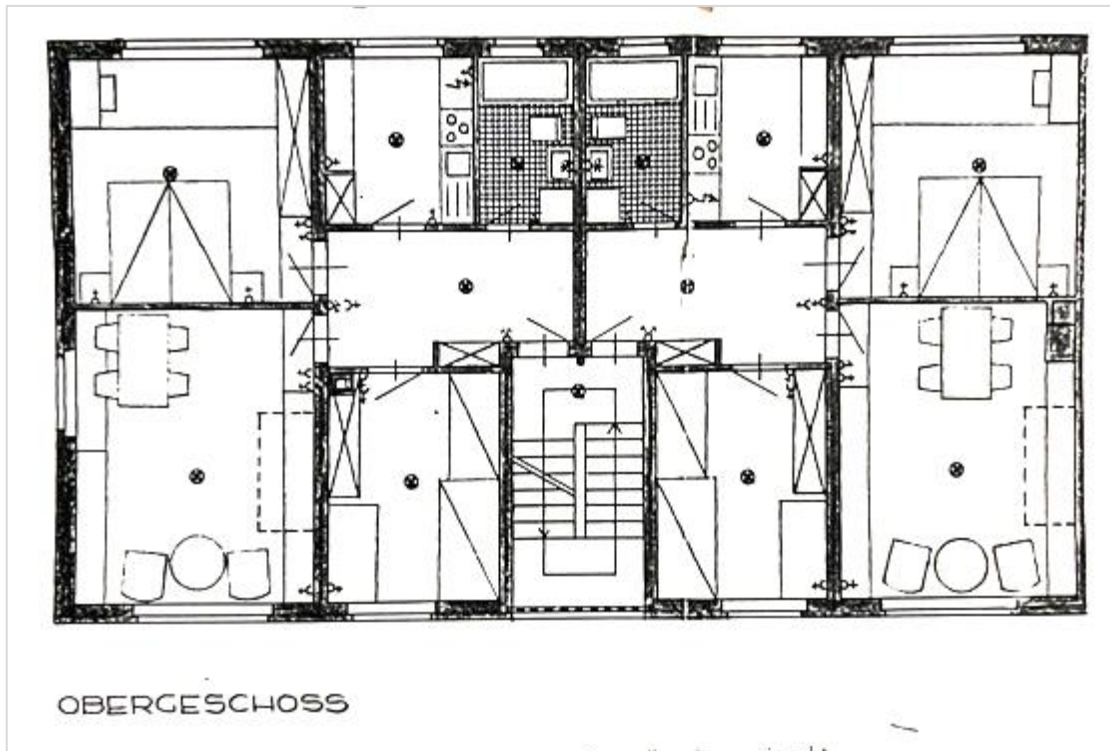
Hoffront (Nordwest)



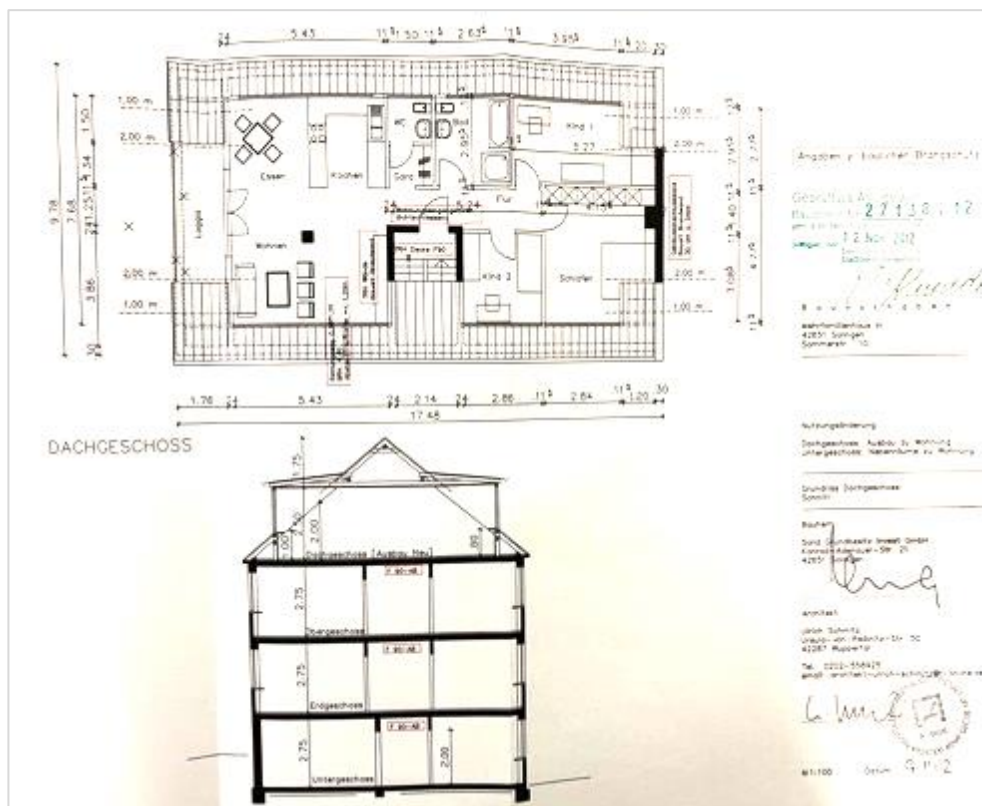
Garagentrakt











Garagentrakt

