

Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA IB-268)
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS'
ASSOCIATIONS (TEGOVA), DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA) FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN – MIETEN UND PACTEN / IMMOBILIENWIRT (DIPL.-VWA)

GUTACHTEN

Gutachten - Nr.: VW2109-25 / Aktenzeichen 6 K 19/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des ½-Miteigeigentumsanteils an dem in Solingen gelegenen Grundstück,
Gemarkung Wald, Flur 6, Flurstück Nr. 118, Gebäude- und Freifläche, 796 m² groß,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten zu
Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten nebst Garage und Sondernutzungsrechten,
Ittertalsstraße 59 in 42719 Solingen



Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 13.11.2024:

335.000 €

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Teil A Allgemein | 3 |
| 1. Angaben | 3 |
| 2. Hinweise | 6 |
| Teil B Bodenbeschreibung | 9 |
| 3. Lage und Umgebung | 9 |
| 4. Verkehrsanbindung / Entfernungen (Strasse) | 14 |
| 5. Erschließung | 14 |
| 6. Grundstück | 15 |
| 7. Art und Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 8. Grundbuchbestand | 18 |
| Teil C Baubeschreibung | 20 |
| 9. Gebäude | 20 |
| 10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung | 24 |
| 11. Nutzung | 24 |
| Teil D Wertermittlung | 25 |
| 12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 25 |
| 13. Bodenwert | 27 |
| Teil E Ermittlung des Ertragswertes | 31 |
| 14. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung | 31 |
| 15. Zusammenfassung | 39 |
| 16. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 39 |
| 17. Plausibilitätsprüfung | 42 |
| 18. Ergebnis/Verkehrswert | 43 |
| Teil F Anhang | 44 |
| 19. Ausschnitt aus der Straßenkarte von Nordrhein-Westfalen | 44 |
| 20. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen | 44 |
| 21. Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 44 |
| 22. Grundrisse - Ansichten – Schnitte | 44 |
| 23. Fotodokumentation, Foto 1 bis 8 | 45 |
| 24. Literaturverzeichnis | 49 |

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 65 Seiten (nur in der Originalausfertigung) inkl. 4 Seiten Fotodokumentation und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Teil A Allgemein

1. Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Solingen

Aktenzeichen: **6 K 19/24**

Goerdelerstraße 10

42651 Solingen

1.2. Wertermittlungsgrund / Auftrag

Das Bewertungsobjekt ist Gegenstand eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Zu diesem Zweck ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zum unten genannten Stichtag zu ermitteln.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen für den 13.11.2024, 11.00 Uhr, vereinbart und durchgeführt. Teilnehmer war ausschließlich der Sachverständige. Eine Innenbesichtigung war mangels Anwesenheit des ZV-Schuldners nicht möglich.

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von der Straße aus besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen bzw. aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Außenbesichtigung.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Als Bewertungsgrundlage für das Gebäude wird ein bauzeittypischer mittlerer Ausstattungsstandard (NHK-2010 Ausstattungsstandardstufe 3) zu Grunde gelegt.

Anmerkung:

Wertermittlungsstichtag ist der 13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4. Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug des AG Solingen vom 13.06.2024
- Bauakte (auszugsweise)
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan vom 07.11.1989
- Stadtplan von Solingen
- Kartenmaterial des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie
- Kartenmaterial über www.tim-online.nrw.de
- Kartematerial über www.streettiger.de
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Solingen
- Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Solingen
- Mietspiegel der Stadt Solingen vom 04.03.2024
- Übersichten zu Vergleichsmieten diverser Marktanbieter

1.5. Recherchen

- Gutachterausschuss der Stadt Solingen
- Stadtverwaltung Solingen
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Solingen
- Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg
- Bergische IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid
- Statistisches Bundesamt / Statistisches Landesamt NRW
- Marktdaten der on-geo GmbH
- Fahrländer Partner AG (FPRE)
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Geoportal Nordrhein-Westfalen
- Bundesagentur für Arbeit
- Bertelsmann Stiftung (wegweiser-kommune.de)
- Prognos Aktiengesellschaft (Prognos Zukunftsatlas)
- IVD Immobilienverband Deutschland
- Eigene Datenbank

Die Recherchen für dieses Verkehrswertgutachten wurden am 04.02.2025 abgeschlossen.

1.6. Fragen des Amtsgerichts Solingen - Feststellungen

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Gewerbebetrieb: | wird nicht geführt |
| Mitbewertetes Zubehör: | nein |
| Nicht mitgeschätzte Zubehörstücke: | nein |
| Baubehördliche Beschränkungen: | bestehen nach Aktenlage nicht |
| Baubehördliche Beanstandungen: | bestehen nach Aktenlage nicht |
| Baulasten: | bestehen (siehe Gutachtentext) |
| Altlasten: | bestehen nicht |
| Denkmalschutz: | besteht nicht |
| Überbauten/Eigengrenzüberbauten: | bestehen nicht |
| Lage-/Gebäudeplan: | siehe Anlage zum Gutachten |
| Lichtbilder: | siehe Anlage zum Gutachten |
| Objektanschrift / Grundbuchangaben: | stimmen überein |
| Mieter/Pächter: | unbekannt |

2. Hinweise

2.1. Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht keine Gewähr.

2.2. Berechnungen

Zur Verfügung gestellte und beschaffte Planunterlagen wurden nicht auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Bauausführung geprüft. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten. Die Angaben zu den Flächen werden aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und die Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk werden unterstellt.

2.3. Beschreibung

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

2.4. Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden. Entsprechende Untersuchungen würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

2.5. Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und

Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

2.6. Allgemeines

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird etwaig empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicher-

weise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuches eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder Zahlung eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Teil B Bodenbeschreibung

3. Lage und Umgebung

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Staat: | Deutschland |
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Regierungsbezirk: | Düsseldorf |
| Landkreis: | Kreisfreie Großstadt |
| Stadt: | Solingen |
| Einwohner Solingen: | ca. 166.000 (Oktober 2024) |
| Einwohner Stadtteil Wald: | ca. 24.400 (Oktober 2024) |

3.1. Makrolage

Solingen liegt mit einer Fläche von knapp 90 km² im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Als kreisfreie Großstadt gehört Solingen zum Bergischen Land und zum Bergischen Städtedreieck, eine kulturell und geografisch zusammenhängende Städtereion der aneinandergrenzenden Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen.

Solingen zählt 161.545 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 78.394 (2023) Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,08 Personen beträgt. Solingen ist dicht besiedelt (1.804 Einwohner je km²) und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr. Das BBSR ordnet Solingen räumlich der Wohnungsmarktregion Düsseldorf zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE)¹ zählen 34,5% der ansässigen Haushalte Solingens im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,0%), 34,9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Deutschland:

¹ Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein unabhängiges immobilienökonomisches Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. FPRE ist seit 2018 in Deutschland tätig und eröffnete im August 2020 mit der Fahrländer Partner (Deutschland) AG eine eigenständige Niederlassung in Frankfurt am Main.

35,7%) und 30,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil der Haushalte, rund 23,1% (Deutschland: 25,1%), kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 21,8% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 18,2%).

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um +0,8% oder +1.300 Personen (Deutschland: +2,6%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von +2,0% bzw. einer Zunahme von 1.615 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Die Bertelsmann-Stiftung stuft Solingen in ihrer Demographietypisierung (2020) Deutscher Städte in den Demographietyp 6 ein. Darunter fallen Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen. Dieser Kommunen-Typ ist in der Regel charakterisiert durch überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, eine niedrige Kaufkraft und hohe Sozillasten bei einer eher heterogenen Arbeitsmarktsituation.

Solingen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 84.147 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 17.325 Einfamilienhäuser und 66.822 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 20,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30.09.2024) in Solingen bei den EFH bei 4.504 €/m², bei den ETW bei 4.017 €/m². Die Nettomarktmiete liegt gemäß dem Makro-Lagerating-Wohnen von FPRE an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,50 €/m² pro Monat bzw. 9,10 €/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in Solingen um 17,5% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei +30,4%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um +24,5% verändert.

Die verkehrsmäßige Anbindung von Solingen ist als normal bis gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraßen B224 und B229 gelangt man von Solingen in Richtung Wuppertal und Köln sowie auf die dort verlaufenden Autobahnen A1, A3 und A46. Solingen verfügt mit seinem im Stadtteil Solingen-Ohligs gelegenen Hauptbahnhof über eine Anbindung an das ICE-Netz der Deutschen Bahn. Der straßengebundene ÖPNV wird durch zahlreiche Buslinien (davon über 75% elektrisch mit Batterie oder Oberleitung) der SWS (Verkehrsbetrieb der Stadtwerke Solingen GmbH) bedient. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind mit Düsseldorf und Köln-Bonn in ca. 30 Autominuten zu erreichen.

Seit 2004 analysiert das Schweizer Unternehmen Prognos in seinem Prognos Zukunftsatlas die Zukunftsaussichten von über 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. 2022 landete die Stadt Solingen im bundesweiten Ranking auf Platz 307. Eine Einstufung Solingens in die Klasse 5 von insgesamt 8 Risikoklassen verweist in der Prognos-Analyse auf eine Region mit ausgeglichenen Chancen und Risiken für die Zukunft. Im Prognos-Städteranking unter 71 Großstädten in Deutschland mit über 100.000 Einwohner erreichte Solingen 2024 Platz 63 nach Platz 48 in 2023.

In Solingen sind rund 6.700 Betriebe mit überwiegend mittelständischer Prägung ansässig. Die „Klingenstadt“ Solingen ist Qualitätsstandort Nr. 1 im Bereich der Schneidwarenindustrie. Fast die Hälfte der Industriebeschäftigten sind im Bereich der Herstellung von Metallprodukten tätig. Davon fallen 23,7% auf die Schneidwaren- und Besteckproduktion. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig ist die Automobilzulieferungsindustrie und die Galvanotechnik.

Die Arbeitslosenquote in Solingen lag Ende 2024 bei 8,1%, im Bundesland Nordrhein-Westfalen bei 7,5% und im gesamten Bundesgebiet bei 6,0%.

Die Kaufkraft der Solinger lag 2024 pro Kopf bei 27.712 €. Das entspricht einem Kaufkraftindex von 99,2 nach 98,2 in 2023. Die Kaufkraft liegt damit leicht unter Bundesdurchschnitt (Kaufkraftindex: 100) und leicht über dem Durchschnitt für Nordrhein-Westfalen (Kaufkraftindex 97,8 in 2024). Eine Einzelhandelszentralität in Solingen von 83,9 in 2024 im Vergleich zu 101,3

für ganz Nordrhein-Westfalen zeigt, dass die in Solingen vorhandene Kaufkraft in Nachbarstädte abfließt.

Die **Makrolage** der Objektadresse Ittertalsstraße 59 in Solingen kann in einer Gesamtbetrachtung aller untersuchten Lagekriterien aus sachverständiger Sicht für den Wertermittlungstichtag 13.11.2024 als **MITTEL** bis **GUT** eingeschätzt werden.

3.2. Mikrolage

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Stadtbezirk Wald im Nordwesten von Solingen, ca. 5 Kilometer südöstlich des Stadtkerns (Rathaus) in einer Höhenlage von ca. 200 Meter über N.N. Der Stadtbezirk Wald grenzt im Norden und im Nordwesten an die Stadt Haan im Kreis Mettmann, östlich an den Stadtbezirk Gräfrath, südlich an den Stadtbezirk Solingen-Mitte und südwestlich an den Stadtbezirk Ohligs / Aufderhöhe / Merscheid).

Die Umgebungsbebauung um das zu bewertende Objekt ist geprägt von 2-geschossigen Wohnhäusern.

Die Versorgungsmöglichkeiten des Wohn-Quartiers können in Bezug auf allgemeine Dienstleistungen (Krankenhaus, Ärzte, Apotheken, Banken, Rechtsanwälte, Friseure, Reinigung, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.), Bildungseinrichtungen (Schulen, Kitas, Stadtbibliothek) als auch auf Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Netto, Rossmann, Kaufland, EDEKA etc.) als durchschnittlich bis gut eingestuft werden.

Die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann durch mehrere in Gehdistanz gelegenen Bushaltestellen als gut bezeichnet werden. Die verkehrsmäßigen Anbindungen des Quartiers an das Straßennetz und das deutsche Fernstraßennetz sind gut (Entfernungen siehe Seite 17).

Nennenswerte Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Die **Mikrolage** der Objektadresse Ittertalsstraße 59 in Solingen kann in einer Gesamtbetrachtung aller untersuchten Lagekriterien aus sachverständiger Sicht für den Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 als **MITTEL** bis **GUT** eingeschätzt werden.

Das Mikro-Lagerating Wohnen von FPRE² bestätigt diese Einschätzung mit einem Gesamtrating von 3,4 im Rahmen einer Notenskala von 1 (schlechteste Note) bis 5 (beste Note).



Die IIB Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH in Schwetzingen, die wissenschaftlich qualifiziert deutschlandweit Wohnlagen nach einem umfangreichen Kriterienkatalog (Makro- und Mikrolage) beurteilt, stuft die Wohnlage des Bewertungsobjekts im Rahmen ihrer erstellten „Wohnlagenkarte“ mit einem Wert von 2,5 von maximal 5 Punkten ein, was einer Qualifizierung als „mittlerer Wohnlage“ entspricht.

Die IIB Wohnlagenkarte basiert dabei auf einem eigens vom IIB Institut entwickelten Rechenmodell, dass für jedes Wohnquartier sogenannte Preislagen ermittelt. Hierfür sind die Faktoren Immobilienpreise, Arbeitslosenquote, Einkommen der Anwohner und der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen) relevant. Zusätzlich prüft das Institut jede Preislage nach einem umfangreichen Kriterienkatalog. Dieser Berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parklätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten).

² Siehe auch Seite 10

4. Verkehrsanbindung / Entfernungen (Strasse)

Bushaltestelle „Solingen Obenitter“ ca. 90 Meter
Bundesstraße B228 (Haan) ca. 3 Kilometer
Bundesstraße B224 (Gräfrath) ca. 3 Kilometer
Autobahnanschluss A46 (AS Haan-Ost) ca. 4 Kilometer
Autobahnanschluss A46/A3 (Kreuz Hilden) ca. 9 Kilometer
Hauptbahnhof Solingen (ICE-Halt) ca. 6 Kilometer
Internationaler Flughafen Düsseldorf ca. 35 Kilometer
Internationaler Flughafen Köln-Bonn ca. 42 Kilometer
Solingen (Stadtzentrum) ca. 5 Kilometer
Hilden (Stadtzentrum) ca. 10 Kilometer
Mettmann (Stadtzentrum) ca. 11 Kilometer
Wuppertal (Stadtzentrum) ca. 14 Kilometer
Erkrath (Stadtzentrum) ca. 15 Kilometer
Remscheid (Stadtzentrum) ca. 16 Kilometer
Leverkusen (Stadtzentrum) ca. 24 Kilometer
Landeshauptstadt Düsseldorf (Stadtzentrum) ca. 23 Kilometer

5. Erschließung

| | |
|----------------|--|
| Straßenbelag: | Bitumen (Schwarzdecke) |
| Fußwege: | beidseitig vorhanden |
| Straßenbreite: | ca. 9 Meter (ohne Fußweg) |
| Parkflächen: | 1 Garagenstellplatz (Bewertungsobjekt) Parkflächen am Straßenrand vorhanden |

Versorgungsanschlüsse:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Wasser: | vorhanden |
| Abwasser: | vorhanden |
| Strom: | vorhanden |
| Gasanschluss: | vermutlich vorhanden |
| Telekommunikation: | vorhanden |
| Kabelanschluss: | vermutlich vorhanden |

6. Grundstück

| | |
|--------------------|---|
| Lage: | Solingen, Stadtbezirk Wald |
| Form: | fast rechteckige Grundstücksform |
| Topographie: | von der Straße ansteigendes Grundstück (auf seiner gesamten Tiefe steigt das Grundstück von der Straße ca. 7 Meter an) |
| Begrenzung: | <u>Nordwesten:</u> Flurstück Nr. 36 Öffentliche Verkehrsfläche Ittertalsstraße <u>Nordosten:</u> Flurstück Nr. 119 Wohnbaufläche bebaut mit Wohngebäude Ittertalsstraße 57 <u>Südosten:</u> Flurstück Nr. 80 Forstwirtschaftliches Grundstück Flurstück Nr. 77 unbebaute Wohnbaufläche <u>Südwesten:</u> Flurstück Nr. 95 Wohnbaufläche bebaut mit Wohngebäude Ittertalsstraße 61 Flurstück Nr. 102 Wohnbaufläche Bebaut mit Wohngebäude Ittertalsstraße 63/65/67 |
| Grenzbebauung: | keine vorhanden |
| Straßenfrontlänge: | ca. 27,5 Meter |

| | |
|-------------------------|--|
| Grundstücksbreite: | ca. 27,5 Meter |
| Grundstückstiefe: | ca. 30 Meter (max. Ausdehnung von NW nach SO) |
| Grundstücksgröße: | 796 m ² (Flurstück Nr. 118) davon 733 m ² Wohnbaufläche und 63 m ² Straßenverkehrsfläche |
| Grundstücksausrichtung: | Garten (Hang) nach Südosten ausgerichtet |
| Untergrund: | normal tragfähiger Untergrund wird unterstellt |
| Grundwasser: | keine Probleme bekannt |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadt Solingen (Bereich Natur und Umwelt / Untere Bodenschutzbehörde) vom 14.01.2025 wird das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen geführt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine konkreten Anhaltspunkte zu möglicherweise bestehenden Altlasten. Weitere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. |
| Erschließungsbeiträge: | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege) vom 29.01.2025 ist die Erschließungsanlage an der Ittertalsstraße noch nicht endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Die wertmäßige Berücksichtigung noch zu erhebender Erschließungsbeträge erfolgt im Rahmen der Betrachtung der besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale (Siehe Seite 44). |

- Denkmalschutz:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Solingen vom 14.01.2025 ist das zu bewertende Gebäude weder in der Denkmalliste der Stadt Solingen noch in der Vorschlagsliste des Landschaftsverbandes Rheinland eingetragen.
- Bodenordnung:** Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege sowie der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses) vom 29.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungs-/Umlegungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- und/oder Entwicklungsgebiet.
- Satzungen:** Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich der „Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Solingen“ vom 25.02.2019 (Gebietszone 3). Eine Wertrelevanz ist aus sachverständiger Sicht nicht zu berücksichtigen.
- Baulasten:** Für das zu bewertende Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Solingen unter Baulastenblatt Nr. 3448 seit dem 03.12.1981 eine öffentlich rechtliche Verpflichtung, die bestehenden gemeinsamen Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerungsleitungen einschließlich Revisionsschächte der Häuser Ittertstraße 53, 55, 57 und 59 durch die jeweiligen Eigentümer zu nutzen und zu warten, eingetragen. Eine Wertrelevanz für das zu bewertende Grundstück ist aus sachverständiger Sicht nicht zu berücksichtigen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist im Flächennutzungsplan der Stadt Solingen von 2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB, da das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

8. Grundbuchbestand

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Grundbuchauszug vom: 13.06.2024 | Amtsgericht: Solingen |
| Grundbuch von: Wald | Band/Blatt: /6321A |

Bestandsverzeichnis:

| Amtsgericht Solingen | | Grundbuch von Wald | | | | Blatt 6321A | | Bestandsverzeichnis | |
|---|---|---|-------------------|-----|-------------------|--|----|---------------------|--|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | | | | Größe | |
| | | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Karte (Flurstück) | | Liegenschaftsbuch | Wirtschaftsart und Lage | ha | m ² | |
| 1 | 2 | a | b | c/d | e | 4 | | | |
| 1 | - | 1/2 (ein Halber) Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | | | | |
| | | Wald | 6 | 76 | | Gebäude- und Freifläche, Ittertalastraße, | - | 02 | |
| | | | 6 | 75 | | Gebäude- und Freifläche, Ittertalastraße 59 | 7 | 94 | |
| <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten nebst Garage. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: (Blätter 6321 A, 6322 A). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 7. November 1989 sowie 13. April 1989 Bezug genommen. Eingetragen am 5. April 1990.</p> | | | | | | | | | |
| zu 1 | | Infolge Fortschreibung lautet die Grundstücksbezeichnung: | | | | | | | |
| | | Wald | 6 | 118 | | Gebäude- und Freifläche, Ittertalastraße 59 | 7 | 96 | |
| | | Eingetragen am 30.12.2004. | | | | | | | |
| | | Haugk | | | | | | | |

Erste Abteilung (Eigentümer):

| Amtsgericht Solingen | | Grundbuch von Wald | | Blatt 6321A | | Abteilung I | |
|----------------------------------|------------|--|--------------------------|-------------|--|-------------|--|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Eigentümer | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | | |
| | | | | | | | |

(nur in der Originalausfertigung)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

| Amtsgericht Solingen | | Grundbuch von Wald | | Blatt 6321A | | Abteilung II | |
|----------------------------------|--|---|--|-------------|--|--------------|--|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | | | |
| | | | | | | | |
| 4 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 19/24). Eingetragen am 12.06.2024. | | | | | |

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt

Anmerkung des Sachverständigen:

Der Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keinen Werteeinfluss auf das zu bewertende Grundstück.

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Das Flurstück Nr. 118 ist mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude, Baujahr 1952 (Abnahme Rohbau), bebaut. Zusätzlich zu den beiden Vollgeschossen (EG/OG) hat das Gebäude ein zu Wohnzwecken teilweise ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen).

An der nordwestlichen Hausseite (Eingangsbereich) sind zur Ittertstraße hin auf Kellergeschossniveau 2 Garagen angebaut. Die Garage des zu bewertenden Sondereigentums hat nach den vorliegenden Grundrissplänen einen direkten Übergang zu einem der zugeordneten Kellerräume.

Das zu bewertende Sonder-/Wohnungseigentum Nr. 1 (linke Gebäudehälfte) verfügt über eine gesamte Wohnfläche von ca. 144 m². Die Erdgeschosssterrasse (Straßenseite) und der Balkon im Obergeschoss sind dabei jeweils mit 25% ihrer Grundfläche in der gesamten Wohnfläche berücksichtigt. Die Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss beträgt jeweils ca. 62 m², das Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 20 m².

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des zu bewertenden Sonder-/Wohnungseigentums Nr. 1 sind gemäß vorliegenden Grundrissplänen jeweils in sich abgeschlossen und können als getrennte Wohneinheiten genutzt werden.

Die Nutzfläche (Garage und Kellerräume) des Sonder-/Wohnungseigentums Nr. 1 beträgt ca. 75 m².

Die Bruttogrundfläche des Sonder-/Wohnungseigentums Nr. 1 beträgt ca. 347 m². Davon entfallen 327 m² auf das Wohngebäude und 20 m² auf die Garage.

Basis für die Flächenberechnungen sind die Aufteilungspläne der vorliegenden Teilungserklärung.

Gebäudekonstruktion:

| | |
|--------------------|--|
| Fundamente: | Punkt-/Streifenfundamente mit Bodenplatte |
| Konstruktion: | Massivbau |
| Fassade: | Putz mit Besenstrich-Optik |
| Keller: | Vollunterkellerung Außenwände aus Mauerwerk (40 cm) |
| Umfassungswände: | Mauerwerk (30 cm) |
| Innen-/Trennwände: | Mauerwerk (11,5 / 25 / 30cm) |
| Geschossdecken: | unbekannt, vermutlich Stahlbeton |
| Geschosstreppen: | zweiläufig gegenläufige Treppen mit Zwischenpodest |
| Hauseingang: | Holztür mit Lichtausschnitt Klingel-/Sprechanlage |
| Dachkonstruktion: | Walmdach mit 35° Dachneigung Dachziegeleindeckung Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:

| | |
|--------------|--|
| Trinkwasser: | Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Warmwasser: | Art der Aufbereitung unbekannt |
| Abwasser: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektrik: | unbekannt |
| Heizung: | unbekannt (vermutlich Gasheizung) |
| Lüftung: | unbekannt (vermutlich Fensterlüftung) |

Besondere Bauteile/Einrichtungen (Gemeinschaftseigentum):

| | |
|----------------|---|
| Hauseingang: | 12-stufige Betontreppe mit Plattenbelag Geländer/Handlauf aus Metall/Edelstahl |
| Dachaufbauten: | Flachdachgaube zur Straße (Nordwesten) Flachdachgaube zur Gebäude-Nordostseite |

Außenanlagen und Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum):

| | |
|---------------|---|
| Außenanlagen: | Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Gestaltungsgrün / Gartenanlage Einfriedung mit Sicht-Mauerwerk als Sockel teilweise aufgesetzte Zaunelemente aus Holz und Metall |
| Nebengebäude: | keine ersichtlich |

Raumausstattung Sonder-/Wohnungseigentum Nr. 1:

| | |
|--------------|--|
| Fußböden: | unbekannt |
| Wandbelag: | unbekannt |
| Deckenbelag: | unbekannt |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Dachflächenfenster Fensterbänke außen aus Beton mit Metallaufgabe Rollläden und teilweise Klappläden aus Holz |
| Türen: | unbekannt |
| Sanitär: | unbekannt |
| Elektrik: | unbekannt |
| Heizung: | unbekannt |
| Balkon: | Ausrichtung nach Südosten Bodenbelag / Geländer unbekannt |

Besondere Bauteile/Einrichtungen (Sondereigentum Nr. 1):

Einrichtungen: Erdgeschoss-Terrasse zur Ittetalstraße
Terrassenfläche über Garage
Betonplattenbelag und Metallgeländer

Außenanlagen und Nebengebäude (Sondereigentum Nr. 1):

Außenanlagen: keine erkennbar

Nebengebäude: Garage als Anbau an das Wohngebäude
Massivbau mit Sicht-Mauerwerk
Holz-Schwingtor
Innenausstattung unbekannt

Sonstige Merkmale zum Sondereigentum Nr. 1:

Energieausweis: liegt nicht vor

Grundriss: gemäß Grundrissplan funktional / zweckmäßig

Belichtung: gemäß Grundrissplan vermutlich normal

Kellerraum: gemäß Grundrissplan 4 Räume
Ausstattung unbekannt

Sondernutzungsrecht: besteht an einer Garten-/Vorgartenfläche
(unbebaute Grundstücksflächen)
Wertrelevanz siehe Seite 45

Bauschäden und Baumängel:

Gemeinschaftseigentum: von außen keine wesentlichen erkennbar

Sonder-/Wohnungseigent.: wegen fehlender Innenbesichtigung nicht
feststellbar

Erhaltungsrücklage, Wohngeldzahlung und Eigentümergemeinschaft:

| | |
|---------------------|-----------|
| Erhaltungsrücklage: | unbekannt |
| Wohngeldzahlung: | unbekannt |
| Hausverwaltung: | unbekannt |

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Die Gebäudehülle einschließlich des zu bewertenden Sondereigentums hinterlässt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 in Bezug auf den baulichen Zustand einen normalen Eindruck. Die Ausstattung und der bauliche Zustand des Innenbereichs des Gesamtgebäudes (Gemeinschaftseigentum) und des zu bewertenden Sonder-/Wohnungseigentums Nr. 1 können wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeit nicht abschließend beurteilt werden.

11. Nutzung

Das zu bewertende Sonder-/Wohnungseigentum Nr. 1 war zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 augenscheinlich (Klingelschilder) teilweise eigen genutzt und teilweise vermietet.

Teil D Wertermittlung

12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauf-fall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV 2021:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Aus sachverständiger Sicht handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt bautechnisch um den hälftigen Anteil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Im vorliegenden Fall sind sachwertrelevante Überlegungen bezüglich der baulichen Anlagen wegen der Art des Objektes zu vernachlässigen. Eigentumswohnungen dienen sowohl zu Ertragserzielungszwecken als auch für die Eigennutzung, der Sachwert der baulichen Anlagen (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) ist jedoch bei Eigentumswohnungen für die Marktteilnehmer in der Regel nicht entscheidend.

Üblicherweise werden Eigentumswohnungen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet. Aufgrund des individuellen (DHH) Charakters ist eine auskömmliche Anzahl an Vergleichsdaten nicht verfügbar.

Zusätzlich zur Auswahl des Ertragswertverfahrens findet eine Plausibilitätsprüfung anhand der im Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Solingen veröffentlichten Immobilienrichtwerte (indirektes Vergleichswertverfahren) für Wohnungseigentum statt.

13. Bodenwert

13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstückes von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges und anerkanntes Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

13.2. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Solingen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Der genannte Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Ortsteil Wald von 435,- €/m² ermittelt. Das Bodenrichtwertgrundstück weist dabei folgende beschreibenden Merkmale auf:

| | |
|--|-----------------------|
| Richtwertzone/Nummerierung Lageklasse: | 14508 (Ortsteil Wald) |
| Entwicklungszustand (§ 3(4) ImmoWertV 21): | baureifes Land |
| Nutzungsart: | Wohnbaufläche |
| Beitragsrechtlicher Zustand: | beitragsfrei |
| Geschosszahl (Vollgeschosse): | II (maximal) |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,8 (maximal) |
| GFZ-Baulandtiefe: | 40 Meter (maximal) |
| Fläche des Richtwertgrundstückes: | keine Angabe |

Die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechen im Wesentlichen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Lediglich die Geschossflächenzahl weicht mit rund 0,6 von der des Bodenrichtwertgrundstückes ab. Eine Anpassung erfolgt auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Solingen veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Der Stichtag des Bodenrichtwertgrundstücks (01.01.2024) liegt 11 Monate vor dem Wertermittlungstichtag (13.11.2024). Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes an den Bewertungstichtag wird verzichtet, da der Gutachterausschuss Solingen auf telefonische Anfrage mitgeteilt hat, dass sich die Bodenpreise in Solingen im Verlauf des Jahres 2024 im Durchschnitt eher seitwärts entwickelt haben.

Der Umrechnungskoeffizient für eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 0,8 (Bodenrichtwertgrundstück) liegt bei 0,924, für eine Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 (Bewertungsgrundstück) bei 0,854. Als Anpassungsfak-

tor für die bauliche Unterausnutzung errechnet sich in Folge ein Anpassungsfaktor von $0,854 / 0,924 = 0,92$ bzw. ein Abschlag von 8%.

Das Grundstück steigt nach Südosten auf den letzten 10 Metern seiner Gesamttiefe von ca. 30 Metern um ca. 5 Meter an. Das entspricht einer 50%-Steigung oder einem Steigungswinkel von knapp 27 Grad. Die Nutzung des nach Nordwesten ausgerichteten Hangs schränkt die Nutzungsmöglichkeiten (Freizeit-/Gartennutzung, Aussichtsmöglichkeit) des Grundstücks ein. Ein frei geschätzter Abschlag auf den Bodenrichtwert von 5% (Anpassungsfaktor 0,95) erscheint angemessen und marktgerecht.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

| Berechnung Bodenwert: | | |
|---|-------------------------------|---------------|
| Stichtag BRW: | 01.01.2024 | |
| Zonennummer: | 14508 Ortsteil Wald | |
| BRW: | 435 €/m ² | |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land | |
| abgabenrechtlicher Zustand: | beitragsfrei | |
| Art der Nutzung: | Wohnbaufläche | |
| Geschossflächenzahl: | 0.8 | |
| Grundstücksgröße | keine Angabe | |
| | Faktor: | absolut: |
| Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag | 1,00 | 0,00 |
| Entwicklungszustand | 1,00 | 0,00 |
| abgabenrechtlicher Zustand | 1,00 | 0,00 |
| GFZ-Anpassung | 0,92 | -34,80 |
| Hanglage | 0,95 | -20,01 |
| | Anpassung insgesamt: | -54,81 |
| BRW (angepasst): | 380,19 €/m ² | |
| BRW (angepasst, gerundet): | 380,00 €/m² | |

Die gesamte Grundstücksfläche von 796 m² teilt sich auf in eine Wohnbaufläche von 733 m² und eine Straßenverkehrsfläche von 63 m². Für die Straßenverkehrsfläche erfolgt ein Wertansatz von 20% (76 €/m²) des ermittelten angepassten Bodenrichtwertes.

Für die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 116 ergibt sich folgender Bodenwert:

| Bodenwert gesamt | Flst.: | (Teil-)Fläche: | Qualität: | BRW: | Bodenwert: |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| | 118 | 733 m ² | baureifes Land | 380,00 €/m ² | 278.540 € |
| | 118 | 63 m ² | Verkehrsfläche | 76,00 €/m ² | 4.788 € |
| Bodenwert gesamt, gerundet | | | | | 283.000 € |

Der unbelastete Bodenwert des ½-Miteigentumsanteils an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 116 liegt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 bei rund

141.500 €.

Teil E Ermittlung des Ertragswertes

14. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung

Bodenwert

Der rentierliche anteilige Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 bei 141.500 €.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Wohnungseigentums wird modellkonform und unter Berücksichtigung der in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird nach § 4 Abs. 3 Satz 2 der ImmoWertV 2021 in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude/Objekt fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Sachverständig wird im vorliegenden Fall ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt. Gemäß dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021) werden 6 Modernisierungspunkte angesetzt.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1952 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre

– 72 Jahre => 8 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „Mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß dem oben genannten Modell der ImmoWertV 2021 eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Marktübliche Vergleichsmiete

Eine erste Orientierung bietet der **Mietspiegel der Stadt Solingen** vom 04.03.2024. Unter Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale Baujahr, Wohnlage, Wohnungsgröße und Ausstattung kann für Wohnungen von 50 bis 80 m² Wohnfläche eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,66 bis 7,40 €/m² und für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,42 bis 7,25 €/m² ermittelt werden.

In der Verkehrswertermittlung sind zur Berechnung des Ertragswerts marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Ortsübliche Vergleichsmieten nach § 558 Abs. 2 BGB sind nicht zwangsläufig mit marktüblichen Erträgen identisch, werden aber in der Fachwelt häufig als empirisch verlässlichste Größe für den Ansatz marktüblicher Wohnungsmieten angesehen, da Markt- oder Neuvermietungen aufgrund geltenden Mietrechts (BGB) über kurz oder lang darin münden werden. Marktübliche Mieten können somit von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen, insbesondere bei Neuvermietungen und in Zeiten allgemein steigender Mieten.

Das Immobilienportal **smartmiete.de** veröffentlicht für Solingen auf Basis gemeldeter Mietwohnungen folgende Mietpreisübersicht:

| Mietpreise pro Quadratmeter ^(*) | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Die Wohnungsgröße ist bei der Höhe des Mietpreises ein entscheidender Faktor. Diese Übersicht liefert Ihnen einen Überblick der Mietpreise mit unterschiedlicher Wohnungsgröße | | | | | |
| m ² | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 30 - 49 m ² | 8,13 Euro | 8,32 Euro | 8,87 Euro | 9,81 Euro | 9,78 Euro |
| 50 - 79 m ² | 7,64 Euro | 7,95 Euro | 8,33 Euro | 8,98 Euro | 9,66 Euro |
| 80 - 99 m ² | 8,15 Euro | 8,04 Euro | 8,84 Euro | 8,83 Euro | 10,11 Euro |
| 100 - 119 m ² | 8,82 Euro | 8,88 Euro | 8,81 Euro | 8,97 Euro | 10,05 Euro |
| >= 120 m ² | 7,32 Euro | 8,66 Euro | 8,98 Euro | 9,91 Euro | 10,16 Euro |

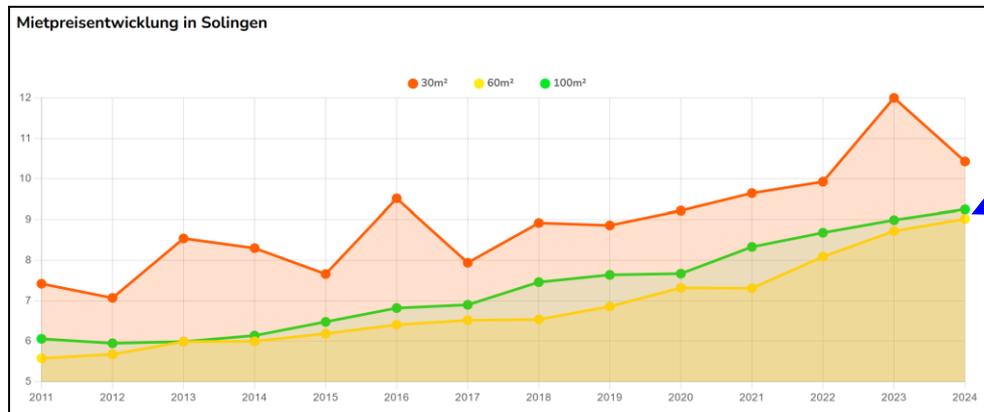
Eine Auswertung des Immobilienportals **ImmobilienScout24.de** für den Zeitraum April bis September 2024 führt für den Postleitzahlenbereich 42719 (Ortsteil Wald) bzw. für die gesamte Stadt Solingen bei stark überdurchschnittlicher Nachfrage zu folgenden Angebotsmietpreisen:

| Mietpreise: PLZ-Bezirk 42719 | | | | |
|----------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote | 192 | 9,33 € | 5,88 € - 13,49 € | 4.568 |
| Wohnungen | 181 (94,3%) | 9,14 € | 5,88 € - 13,33 € | 4.050 (88,7%) |
| <=30 m ² | - | - | - | 2.261 (49,5%) |
| >30 - 60 m ² | 65 (33,9%) | 8,62 € | 5,29 € - 11,50 € | 2.839 (62,1%) |
| >60 - 90 m² | 89 (46,4%) | 9,35 € | 6,13 € - 13,49 € | 3.088 (67,6%) |
| >90 - 120 m ² | 14 (7,3%) | 9,83 € | 7,55 € - 13,35 € | 2.408 (52,7%) |
| >120 - 160 m ² | 5 (2,6%) | 9,55 € | 7,27 € - 12,92 € | 2.253 (49,3%) |
| >160 m ² | 8 (4,2%) | 9,52 € | 7,50 € - 11,82 € | 2.235 (48,9%) |
| Häuser | 11 (5,7%) | 12,40 € | 8,31 € - 15,00 € | 518 (11,3%) |
| <=90 m ² | 2 (1%) | 11,15 € | 9,41 € - 12,88 € | 456 (10%) |
| >90 - 120 m ² | 1 (0,5%) | 10,00 € | - | 464 (10,2%) |
| >120 - 160 m ² | 5 (2,6%) | 12,09 € | 8,31 € - 13,77 € | 436 (9,5%) |
| >160 m ² | 3 (1,6%) | 14,58 € | 14,11 € - 15,00 € | 420 (9,2%) |

| Mietpreise: Gemeinde Solingen, Klingenstadt | | | | |
|---|--------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete je m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote | 1.199 | 9,33 € | 6,00 € - 13,49 € | 5.877 |
| Wohnungen | 1.151 (96%) | 9,17 € | 6,00 € - 13,07 € | 5.295 (90,1%) |
| <=30 m ² | 21 (1,8%) | 11,08 € | 8,46 € - 14,48 € | 2.983 (50,8%) |
| >30 - 60 m ² | 425 (35,5%) | 9,00 € | 5,81 € - 12,38 € | 3.763 (64%) |
| >60 - 90 m² | 511 (42,6%) | 9,06 € | 6,20 € - 13,28 € | 4.024 (68,5%) |
| >90 - 120 m ² | 139 (11,6%) | 9,81 € | 6,88 € - 13,98 € | 3.165 (53,9%) |
| >120 - 160 m ² | 36 (3%) | 9,71 € | 6,89 € - 12,92 € | 2.973 (50,6%) |
| >160 m ² | 19 (1,6%) | 8,39 € | 3,99 € - 14,98 € | 2.948 (50,2%) |
| Häuser | 48 (4%) | 13,19 € | 7,69 € - 20,56 € | 582 (9,9%) |
| <=90 m ² | 4 (0,3%) | 10,51 € | 7,26 € - 12,88 € | 504 (8,6%) |
| >90 - 120 m ² | 13 (1,1%) | 15,23 € | 8,95 € - 23,51 € | 516 (8,8%) |
| >120 - 160 m ² | 21 (1,8%) | 13,30 € | 7,69 € - 18,73 € | 481 (8,2%) |
| >160 m ² | 10 (0,8%) | 11,40 € | 8,00 € - 15,00 € | 461 (7,8%) |

Der **Immobilienverband Deutschland (IVD)** veröffentlicht in seinem IVD-Wohnpreisspiegel 2024 für Bestandswohnungen (Wiedervermietung bzw. Neuvertragsmiete) in Solingen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,25 €/m² bei mittlerem Wohnwert und 10,25 €/m² bei gutem Wohnwert.

Das Immobilienportal **wohnungsboerse.net** ermittelt für eine 60 m² Wohnung in Solingen für 2024 einen durchschnittlichen Angebotsmietpreis von 9,02 €/m².



Das Immobilienportal immoportal.com ermittelt für Solingen, differenziert nach Wohnlage, Baujahr und Wohnungsgröße, folgende Angebotsmieten:

| Nettokaltmiete /m ² | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nach Wohnlage | | | | |
| Einfach | 6,93 € | 7,12 € | 7,63 € | 7,61 € |
| Mittel | 7,75 € | 8,47 € | 8,91 € | 9,10 € |
| Gut | 8,94 € | 10,22 € | 10,48 € | 11,25 € |
| Nach Baujahr | | | | |
| Bis 1969 | 7,50 € | 8,14 € | 8,55 € | 8,79 € |
| 1970 - 1999 | 8,08 € | 8,38 € | 8,77 € | 8,91 € |
| 2000 - 2015 | 8,89 € | 9,48 € | 9,77 € | 10,56 € |
| Nach 2015 | 10,22 € | 11,10 € | 11,28 € | 11,88 € |
| Nach Wohnungsgröße | | | | |
| Bis 40m ² | 8,81 € | 9,45 € | 9,85 € | 9,86 € |
| 41m ² - 60m ² | 7,69 € | 8,39 € | 8,64 € | 8,80 € |
| 61m ² - 90m ² | 7,68 € | 8,12 € | 8,81 € | 9,59 € |
| Über 90m ² | 7,93 € | 8,97 € | 9,21 € | 9,32 € |

Mietansatz

Aufgrund der vorangegangenen Recherche erscheint unter Berücksichtigung von Alter, Größe, Ausstattungsstandard und Zustand des Bewertungsobjektes sowie mit Blick auf die Wohnlage aus sachverständiger Sicht der Ansatz einer Nettokaltmiete von 8,75 €/m² sowohl für die Wohnung im Erdgeschoss als auch für die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss angemessen.

Die Nutzung der Kellerflächen und der Gartenflächen (Sondernutzungsrecht) ist in diesem Mietansatz bereits berücksichtigt.

Für die Garage wird unter Berücksichtigung der für überdachte Stellplätze in der Solinger Innenstadt im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Mietpreisspanne eine pauschale Monatsmiete von 60 € angesetzt.

Die angesetzten Erträge sind langfristig nachhaltig und marktüblich erzielbar.

Da von einer Eigennutzung bzw. marktkonformen Vermietung unter Ausnutzung möglicher Mietanpassungen zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen wird, ist eine unter- bzw. überrentierliche Betrachtung (under-/overrented) bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht angezeigt.

Ermittlung des Rohertrages

(nach §31 ImmoWertV 2021)

| Nutzungseinheit | Geschoss | Flächenart | Wohnfläche | marktüb. m ² -Miete (monatl., nettokalt) | marktüb. Miete (monatl., nettokalt) |
|-----------------|----------|------------|--------------------------|---|-------------------------------------|
| Wohnung 1 | EG | Wohnen | 62 m ² | 8,75 €/m ² | 542,50 € |
| Wohnung 2 | OG/DG | Wohnen | 82 m ² | 8,75 €/m ² | 717,50 € |
| Garage | | Nutzfläche | | pauschal | 60,00 € |
| | | | 144 m² | | 1.320,00 € |

1.320,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV 2021 angesetzt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

(nach Anlage 3 ImmoWertV 2021)

Wohnnutzung

| | Wohnung 1 | Wohnung 2 | Garage | |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| Verwaltungskosten | 351,00 € | 351,00 € | 46,00 € | |
| Anzahl: | 1 | 1 | 1 | |
| Ergebnis: | 351,00 € | 351,00 € | 46,00 € | 748,00 € |
| Instandhaltungskosten | 13,80 €/m ² WF | 13,80 €/m ² WF | 104,00 € | |
| Wohn-/Nutzfläche: | 62 m ² | 82 m ² | Pauschale | |
| Ergebnis: | 855,60 € | 1.131,60 € | 104,00 € | 2.091,20 € |
| Mietausfallwagnis | 2,00% | 2,00% | 2,00% | |
| Rohertrag: | 6.510,00 € | 8.610,00 € | 720,00 € | |
| Ergebnis: | 130,20 € | 172,20 € | 14,40 € | 316,80 € |
| | entspricht | 20% vom ROE | | 3.156,00 € |

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 21). Der Liegenschaftszinssatz drückt – vereinfachend – das wirtschaftliche Risiko der jeweiligen Objektklasse aus. Man kann auch sagen, umso volatil, also beweglicher, schwankender und unstetiger ein Grundstückmarktgebiet ist, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstückmarktgebiet ist, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz, ähnlich wie bei nicht immobilien Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszinssatz spielt eine entscheidende Rolle im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil, da er unter Umständen den Gesamtertragswert, z.B. bei sehr hohen Bodenpreisen, erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird der Liegenschaftszinssatz benutzt, um den Ertrag zu kapitalisieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Solingen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,95% bei einer Standardabweichung von +/- 0,9 Prozentpunkten. Die große Streubreite der Liegenschaftszinssätze ist nach Angabe des Gutachterausschusses auf die Werteeinflüsse „Zahl der Wohneinheiten“, „Lage“ und „Ausstattung“ zurückzuführen.

Bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 39 Jahren (Bewertungsobjekt: 28 Jahre) hat der Gutachterausschuss nach Auswertung von 40 Kauffällen für Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 1,25% bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 Prozentpunkten abgeleitet.

Der Immobilienbewertungsdienstleister Sprengnetter ermittelt zum Stichtag 01.10.2024 auf Basis von 87 regionalen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Solingen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für eine 62m²-Wohnung von 1,27% bei einer Bandbreite von 1,15 bis 1,38%. Für eine 82m²-Wohnung wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,39% bei einer Bandbreite von 1,26 bis 1,51% abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der wohnwertbildenden Merkmale, und im Hinblick auf das verbleibende Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit, erscheint aus sachverständiger Sicht der Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes von 2,00% zum Wertermittlungstichtag für das Wohnungseigentum sach- und marktgerecht.

Ermittlung des Ertragswertes

| | | |
|--|------------|-------------------------|
| Jahresrohertrag 12 x | 1.320,00 € | 15.840 € |
| Bewirtschaftungskosten | | -3.156 € |
| nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 | 3.156 € | |
| pauschal | | |
| Jahresreinertrag | | 12.684 € |
| jährl. Reinertragsanteil des Bodens | | |
| (rentierlicher) Bodenwert(-anteil) | 141.500 € | -2.830 € |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | 9.854 € |
| Restnutzungsdauer | 28 Jahre | |
| Liegenschaftszinssatz | 2,00% | |
| Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig) | | 21,28 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 8 | 209.693 € |
| Bodenwert | | 141.500 € |
| vorläufiger Ertragswert | | 351.193 € |
| | | <i>22,2 -facher ROE</i> |

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 13.11.2024

351.193 €.

Teil F Verkehrswert und Zusammenfassung

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

15. Zusammenfassung

Der ermittelte vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 1 liegt bei 351.193 €. Für die Ertragswertermittlung standen örtliche Vergleichsmieten und ein örtlicher Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Verwendung eines marktorientierten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes sind weitere Marktanpassungen zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes nicht vorzunehmen.

16. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei den Wertermittlungsansätzen der Vergleichs-/Ertragswertermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise korrigierend zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Erhaltungsrücklage

Eine Erhaltungsrücklage ist vermutlich nicht gebildet worden. Eine angemessene Rücklage sollte bei mindestens 50,00 €/m² Wohnfläche liegen. Dementsprechend wird eine Rückstellung für das zu bewertende Sondereigentum in Höhe von 144 m² Wohnfläche x 50 €/m² = 7.200 € als Wertminderung berücksichtigt.

Erschließungsbeiträge

Für das zu bewertende Sondereigentum sind noch Erschließungsbeiträge zu erheben (Siehe Seite 20). Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Sach- und Rechtslage wird bzw. würde nach Auskunft der Stadt Solingen zurzeit keine Vorausleistung erhoben. Aus sachverständiger Sicht ist jedoch zukünftig mit hinreichender Sicherheit mit einer entsprechenden Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu rechnen und dieser Umstand unter Beachtung der voraussichtlichen Dauer (bis zum Eintritt der Erhebung) wertmäßig im Sinne der § 11 der ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Die Abrechnung der Erschließungsanlage oder von Teilen derselben erfolgt nach Auskunft der Stadt Solingen nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage bzw. der Teileinrichtungen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der dann geltenden Satzung der Stadt Solingen für die Erhebung des Erschließungsbeitrages. Da nach dem zurzeit geltenden Recht nach der Höhe der tatsächlichen Herstellungskosten abzurechnen wäre, kann die Stadt Solingen über die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages aktuell jedoch keine Angaben machen.

Für die allermeisten Neubaugrundstücke in Deutschland liegen die gesamten Erschließungskosten nach Erfahrungswerten des Sachverständigen zwischen 15 und 40 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei einem Durchschnittswert von 27,50 €/m² wären für das 796 m² große Grundstück an der Ittertalsstraße 59 noch 796 m² x 27,50 €/m² = 21.890 € Erschließungsbeiträge zu zahlen. Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag durch den jetzigen bzw. frühere Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks sind nach telefonischer Auskunft der Stadt Solingen bis zum Wertermittlungsstichtag weder förmlich erhoben noch tatsächlich bezahlt worden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB-AG NRW ist die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BGB durch die Gemeinden unabhängig vom Entstehen der Beitragspflicht mit Ablauf des 10. Kalenderjahres, das auf den Eintritt der Vorteilslage folgt, ausgeschlossen. Die Rechtsprechung stellt bei dem Eintritt der Vorteilslage auf die Erkennbarkeit eines objektiven Beobachters ab, dass die Erschließungsanlage sowohl im räumlichen Umfang als auch in der bautechnischen Ausführung nicht nur provisorisch hergestellt, sondern endgültig technisch fertiggestellt ist.

Es verbleibt also zum einen die Unsicherheit, wann die Erschließungsanlage endgültig technisch fertiggestellt sein wird, und zum anderen in welchem Zeitraum nach Fertigstellung dann die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Stadt Solingen erfolgen wird.

Für die weiteren Berechnungen geht der Sachverständige von einem 10-jährigen Zeitraum bis zur Erhebung der Erschließungsbeiträge aus und zinst den zuvor berechneten Erschließungsbeitrag von 21.890 € noch über 10 Jahre mit dem im Ertragswertverfahren angesetzten Liegenschaftszinssatz von 2% ab. Für noch ausstehende Erschließungsbeiträge errechnet sich in Folge ein abgezinster Minderungsbetrag von 17.957 € für das Gesamtgrundstück. Unter Berücksichtigung eines 1/2-Miteigentumsanteils wird für das zu bewertende Wohnungseigentum eine Wertminderung von rund 9.000 € angesetzt.

Sondernutzungsrecht

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 ist gemäß dem auf der nachfolgenden Seite dargestellten Aufteilungsplan ein Sondernutzungsrecht an einer Garten-/Vorgartenfläche (unbebaute Grundstücksflächen) zugeordnet.

Die Sondernutzungsfläche Nr. 1 hat eine Größe von ca. 261 m². Wertmäßig wurde die Sondernutzungsfläche bereits bei der Ermittlung des Bodenwertanteils (siehe S. 31-34) berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung des Sondernutzungsrechts würde zu einer Doppelbewertung führen und ist aus sachverständiger Sicht nicht angezeigt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Weitere wertbeeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale sind zum Wertermittlungsstichtag nicht ersichtlich.

Ermittlung des Verfahrens-/Ertragswerts

Unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich abschließend für das zu bewertende Objekt folgender Verfahrens-/Ertragswert:

| | | |
|--|------------|------------------|
| vorläufiger Ertragswert | | 351.193 € |
| | | 22,2 -facher ROE |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | -16.200 € |
| fehlende Erhaltungsrücklage | 7.200 € | |
| ausstehender Erschließungsbeitrag | 9.000 € | |
| | | 334.993 € |
| Ertragswert | rd. | 335.000 € |
| | | 21,1 -facher ROE |

17. Plausibilitätsprüfung

Der unbelastete (vorläufige) Ertragswert des Wohnungseigentums wurde mit 351.193 € berechnet. Der wertmäßige Anteil der Garage liegt rechnerisch bei 11.832 €. Damit verbleibt für das Wohnungseigentum ohne Garage ein unbelasteter Ertragswert von 339.361 €. Das entspricht bei einer Wohnfläche von 144 m² einem unbelasteten Wohnungswert von rund 2.357 €/m².

Zur Plausibilitätskontrolle erfolgt ein Blick in die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Solingen abgeleiteten Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen).

Für den Stichtag 01.01.2024 beträgt der normierte Standardwert für Wohnungseigentum 2.315 €/m². Der Standardwert bezieht sich auf ein unvermietetes Objekt mit Balkon im 1./2. Obergeschoss, Baujahr 1975, mit 80 m² Wohnfläche, mittlerer Wohnlage, mittlerer Ausstattungsklasse und mittlerem Modernisierungsgrad in einem Gebäude mit 9 Wohneinheiten.

Die Anpassung des Standardwertes von 2.315 €/m² an die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts erfolgt mittels im Grundstücksmarktbericht abgeleiteter Umrechnungskoeffizienten. Eine differenzierte Betrachtung von Erdgeschoss- und Ober-/Dachgeschosswohnung führt zu einem gewichteten angepassten Standardwert von 2.214 €/m². Der Standardwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 kann nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses Solingen mit 2% berücksichtigt werden. Damit errechnet sich ein konjunkturell angepasster Standardwert von rund 2.258 €/m² (2.214 €/m² x 1,02). Dieser liegt gut 4% unter dem im Ertragswertverfahren ermittelten unbelasteten Wert von 2.357 €/m² und plausibilisiert den vorläufigen Ertragswert damit hinreichend.

18. Ergebnis/Verkehrswert

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für den ½-Miteigentumsanteil an dem in Solingen gelegenen Grundstück, Gemarkung Wald, Flurstück Nr. 118, Gebäude- und Freifläche, Ittertalsstraße 59, 796 m² groß, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst Garage und Sondernutzungsrechten, zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rund

335.000 €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro,

bewertet.

Teil F Anhang**19. Ausschnitt aus der Straßenkarte von
Nordrhein-Westfalen****(nur in der Originalausfertigung)****20. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen****(nur in der Originalausfertigung)****21. Auszug aus dem Liegenschaftskataster****(nur in der Originalausfertigung)****22. Grundrisse - Ansichten – Schnitte****(nur in der Originalausfertigung)**

23. Fotodokumentation, Foto 1 bis 8

1. Gebäudeansicht von Nordwesten (Ittertalsstraße)



2. Gebäudeansicht von Norden (Ittertalsstraße)



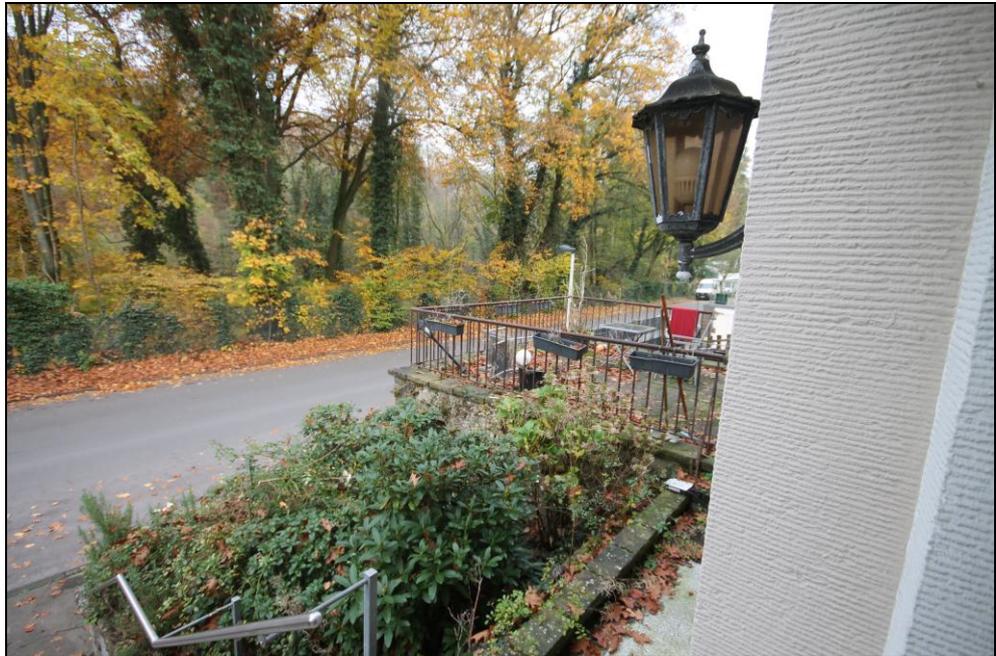
3. Gebäudeansicht von Westen (Ittertalsstraße)



4. Zugang zum Gebäude von der Ittertalsstraße



5. Vorgarten und Terrassenbereich über der Garage



6. Ittertalsstraße mit Ansicht nach Südwesten



7. Ittertalstraße mit Ansicht nach Nordosten



8. Umgebungsbebauung an der Ittertalstraße



24. Literaturverzeichnis

Grundlagen der Grundstücksbewertung

| | | |
|---|---|---|
| Gerardy/Möckel/Troff | Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung | München, Stand Februar 2025 |
| GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert | Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung | Neuwied, Jahrgänge 1990 – 02/25 |
| HuG Schönhofer/Reinisch | Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung | Stand August 2003 |
| Kleiber | Entscheidungssammlung zum Grund- stücksmarkt und zur Grundstückswer- termittlung – EzGuG, Loseblattsamm- lung | Bis Dezember 1999 |
| Kleiber | WertR 2006 Sammlung amtlicher Tex- te zur Wertermittlung von Grundstü- cken | 9. Auflage, Köln, 2007 |
| Kleiber/Simon | Verkehrswertermittlung von Grundstü- cken, Kommentar und Handbuch | 8. Auflage, Köln, 2017 |
| Kleiber-digital | Verkehrswertermittlung von Grundstü- cken" von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schrö- ter | Online-Ausgabe, Köln, 2025 |
| Pohnert | Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung | 5. Auflage, Berlin 1997 |
| Rath/Rath | Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige | 3. Auflage, Düsseldorf, 1995 |
| Rössler/Langner, fortge- führt durch Si- mon/Weyers | Schätzung und Ermittlung von Grund- stückswerten | 7. Auflage, Neuwied, 1996 |
| Simon/Cors/Troll | Handbuch der Grundstückswertermitt- lung | 3. Auflage, München, 1993 |
| Sommer/ Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermitt- lung für die Praxis, Loseblattsammlung | Freiburg, Stand Juni 2003 |
| Sprengnetter | Handbuch zur Ermittlung von Grund- stückswerten, Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar | Sinzig, Stand Februar 2025 Stand Februar 2025 |
| Vogels | Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht | 5. Auflage, Wiesbaden, 1996 |
| VdP - Verband deutscher | Gesetz zur Neuordnung des Pfand- | Berlin, |

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Pfandbriefbanken e.V. | briefrechts vom 22.05.2005 (BGBl. 2005 Teil, S. 1373 -1393, Artikel 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG) | 2005 |
| BelWertV | Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV) vom 12.05.2006 | Berlin, 2006 |
| <u>B e a u t e u n d u n b e a u t e G r u n d s t ü c k e</u> | | |
| Falk (Hrsg.) | Immobilien-Handbuch, Wirtschaft · Recht · Bewertung, Loseblattsammlung | Landsberg/Lech, Bis November 1999 |
| Metzmacher/Krikler | Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche | 1. Auflage, Köln, 1996 |
| Mittag, Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau | Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung | 1. Auflage, Köln, 1997 |
| Ross/Brachmann | Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken | 27. Auflage, Hannover, 1993 |
| Kröll Ralf | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken | 2. Auflage München 2004 |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus /Meisel | Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung | 19. Auflage Essen 2008 |

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 13. November 2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Düsseldorf, 06.02.2025

Matthias Kirchner*

* Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
(Zert.-Nr. DIA IB-268)
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-
DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS
(TEGOVA)
Immobilienwirt Diplom (VWA)
Diplom Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
für Mieten und Pachten

In diesem Gutachten verantwortlich für:

- Allgemeine Daten
- Mikro- und Makrolage
- Datenrecherche
- Rechnerische Überprüfung
- Gebäudebeschreibung
- Bodenwert
- Ertragswert
- Verkehrswert