



Gutachten

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

Schlicker Weg 36, 38, 38 a in 42659 Solingen

und

Stellungnahme zum Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs von Dorp
Blatt 1185 eingetragenen Rechte Nr. 8 und 12



Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass keine weiteren Fotos angehängt sind und Personendaten anonymisiert sind. Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Solingen einsehen werden.

Der Gutachterausschuss hat in gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am
29.03.2023 in der Besetzung

Dipl. Ing. Filenius

Vorsitzender

Architekt Ernst

ehrenamtlicher Gutachter

ö.b.u.v. Sachverständiger Dr. Eusani

ehrenamtlicher Gutachter

nachstehendes Gutachten über das bebaute Grundstück

Schlicker Weg 36, 38, 38 a in 42659 Solingen

nach bestem Wissen und Gewissen beschlossen.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 29.03.2023 ermittelt mit

223.000 Euro.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, staatliches Kollegialorgan mit besonderer Sachkenntnis in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Die Bestellung der Mitglieder erfolgt durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	3
1.2 Angaben zur Auftragsabwicklung	3
2 Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form	4
2.3 Erschließungszustand	4
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
2.4.1 Grundbuch	5
2.4.2 Bau – und Planungsrecht	5
2.4.3 Belastungen, Beschränkungen	5
3 Gebäudebeschreibung	7
3.1 Vorbemerkungen	7
3.2 Bauweise, Baujahr, Größe	8
3.3 Ausstattung und Ausführung	8
3.3.1 Rohbau	8
3.3.2 Ausbau	9
3.3.3 Zustand des Gebäudes	9
3.4 Nebengebäude	10
3.5 Außenanlagen	10
4 Wertermittlung	11
4.1 Wertermittlungsverfahren	11
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens und Vorgehensweise	11
4.3 Vergleichswertverfahren	12
4.3.1 Grundstücksmerkmale – Entwicklungszustand	12
4.3.2 Ermittlung des Vergleichswertes	13
4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
5 Ermittlung des Verkehrswertes	15
6 Stellungnahme zum Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs von Dorp Blatt 1185 eingetragenen Rechte Nr. 8 und 12	16
7 Rechtsgrundlagen und Modelle der Verkehrswertermittlung	18
7.1 Rechtsgrundlagen	18
8 Objektfotos (Aufnahmen vom August 2021)	19
9 Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Art des Bewertungsobjektes:	Fachwerk-Wohngebäude mit Anbau und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Schlicker Weg 36, 38, 38 a in 42659 Solingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dorp, Blatt 1185
Katasterangaben:	Gemarkung Dorp, Flur 56, Flurstück 374
Eigentümer zum Stichtag:	xxxxxxx
Auftraggeber:	Amtsgericht Solingen
Auftragsinhalt:	Aktualisierung des Gutachtens vom 18.10.2021 für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	29.03.2023
Qualitätsstichtag:	29.03.2023

1.2 Angaben zur Auftragsabwicklung

Besichtigungstermin durch den Gutachterausschuss:	18.10.2021 Am Besichtigungstag befand sich das Objekt Schlicker Weg 36, 38, 38 a insgesamt in einem stark schadhaften Zustand. An der tragenden Gebäudekonstruktion waren in mehreren sichtbaren Bereichen erhebliche Schäden durch bereits länger anhaltende Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar, ebenso wurde Schimmelbefall festgestellt. Es bestand ein erhebliches Risiko, dass auch an verdeckten bzw. überbauten Gebäudeteilen weitere Schäden vorhanden sind. Der Innenausbau und die Gebäudetechnik waren komplett abgewohnt bzw. überaltert. Auftragsgemäß hat der Gutachterausschuss auf eine erneute Objektbesichtigung verzichtet und unterstellt für dieses Gutachten einen unveränderten Objektzustand.
Teilnehmer am 18.10.2021:	Die Eigentümer Frau xxxxxx und Herr xxxxxx, die Herren Filenius, Ernst, Dr. Eusani vom Gutachterausschuss und Herr Kuhlmann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Liegenschaftskarte • Auszug aus dem Liegenschaftsbuch • Grundbuchauszug • Bauakte des Stadtdienstes Bauaufsicht der Stadt Solingen • Auskunft des Stadtdienstes Planung, Mobilität und Denkmalpflege der Stadt Solingen – Abt. Management Straßenvermögen • Auskunft der Technischen Betriebe Solingen • Auskünfte des Stadtdienstes Bauaufsicht • Auskunft des Stadtdienstes Natur und Umwelt • Auskünfte der Stadtwerke Solingen GmbH • Grundstücksmarktbericht 2023 für die Klingenstadt Solingen

2 Grundstücksbefchreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Solingen, ca. 163.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen	
Nächste größere Orte:	Wuppertal, Düsseldorf, Köln
Überörtliche Straßen:	B 229 – Schützenstraße, ca. 1,1 km entfernt
Autobahnzufahrt:	BAB 3 (Köln/Oberhausen) Anschlussstelle Solingen in ca. 9,5 km Entfernung BAB 46 (Düsseldorf/Wuppertal) Anschlussstelle Haan-Ost in ca. 9,0 km Entfernung
Öffentliche Verkehrsmittel:	nächstgelegene Haltestelle befindet sich in rd. 200 m, der Solinger Hauptbahnhof mit S-Bahnanschluss und ICE-Halt in rd. 8,0 km Entfernung
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 2,5 km südlich der Solinger Innenstadt. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in 400 m erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich etwa 800 m Entfernung.
Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung
Topografische Lage:	eben
Immissionen:	keine wesentlichen Immissionen erkennbar

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	566 m ²
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnitten

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	reine Anliegerstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	endgültig ausgebaut, keine Gehwege, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden
Versorgungsleitungen:	Anschlussmöglichkeit an Gas, Wasser und Strom
Abwasserentsorgung:	Mischwasserkanal
beitragsrechtlicher Zustand:	Laut unverbindlicher Auskunft des Stadtdienstes Planung, Mobilität und Denkmalpflege der Stadt Solingen – Abt. Management Straßenvermögen – sind keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch BauGB mehr zu zahlen, da es sich gemäß § 127 BauGB um eine fertige Erschließungsanlage handelt. Nach Durchführung von Tiefbaumaßnahmen, die eine Verbesserung oder eine

Erneuerung der Erschließungsanlage oder von Teilen dieser Anlage darstellen, besteht allerdings für die Gemeinde die Möglichkeit, Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NW – vom 21.10.1969 zu erheben.

Laut Auskunft der Technischen Betriebe Solingen – TBS – ist der Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu erheben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II

laufende Nr. 8:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Biervertriebsberechtigung – zu Gunsten der Brauerei xxxxxxx, in Solingen, eingetragen am 03.02.1971.

laufende Nr. 12:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Einschränkung zum Betrieb einer Gaststätte – für die Brauerei xxxxxxx in Solingen, eingetragen am 13.03.1986.

Laufende Nr. 13
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 21/22). eingetragen am 25.04.2022.

Hinweis:
Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II.
Der Werteeinfluss der Eintragungen lfd. Nr. 8 und 12 wird in Pkt. 6 beschrieben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Vom Gutachterausschuss wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Bau – und Planungsrecht

Bebauungsplan:

D 146 C rechtsverbindlich seit dem 02.05.1996

- Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, zwingend zweigeschossig, Satteldach 35° - 40°
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Flächennutzungsplan:

Darstellung als Wohnbaufläche

2.4.3 Belastungen, Beschränkungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft des Stadtdienstes Bauaufsicht der Stadt Solingen bestehen keine Eintragungen.

Umlegungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Verfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde steht das zu bewertende Gebäude nicht unter Denkmalschutz.
Altlasten:	Im Altlastenverzeichnis der Stadt Solingen besteht keine Eintragung, weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Baugrund:	Ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Gesamtbeurteilung:	mittlere Wohnlage

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 18.10.2021 sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich, erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht überprüft werden. Dem Gutachterausschuss haben zwar Bauakten vorgelegen, diese waren aber nicht vollständig. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Untersuchungen hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - betr. u. a. die Zulässigkeit von Heizungsanlagen -, der Energieeinsparverordnung (EnEV) - betr. u. a. gleichfalls die Zulässigkeit von Heizungsanlagen und den Wärmeschutz-, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) - betr. u. a. die Trinkwasserqualität an den Zapfstellen – sowie der Brandschutzvorschriften (Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW), DIN 4102) wurden nicht angestellt.

3.2 Bauweise, Baujahr, Größe

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Wohngebäude mit ehemaliger Gaststätte, Dachgeschoss ausgebaut, teilunterkellert, eingeschossiger Anbau	
Baujahr:	Hauptgebäude:	unbekannt (erste katastermäßige Darstellung 1829)
	Anbau:	1904
beb. Fläche:	Hauptgebäude	ca. 132 m ²
	Anbau:	ca. 69 m ²
	Wintergarten:	ca. 42 m ²
Wohn- / Nutzfläche:	Hauptgebäude	ca. 250 m ²
	Anbau:	ca. 60 m ²
	Wintergarten:	ca. 38 m ²

Anmerkung: Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte teilweise durch örtliches Aufmaß sowie anhand von vorhandenen Unterlagen.

3.3 Ausstattung und Ausführung

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	Fachwerk
Innenwände:	Fachwerk, teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	
- Keller:	Kappendecke (Stahlträger mit Ziegelgewölben)
- Obergeschosse:	Holzbalkendecken
Treppen:	
- Keller:	massiv
- Obergeschosse:	sehr steile, schlecht begehbare Holztreppen
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachrinnen, Fallrohre:	Zink
Außenwandflächen:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Verkleidung mit strukturierter Bitumenpappe, teilweise verschiefert
Schornstein:	ein massiver Schornstein

3.3.2 Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres, Glasbausteine, tlw. wurden Fenster zugemauert oder mit Fassadenverkleidung überdeckt
- Fensterbänke:	außen: massiv, Metallabdeckungen innen: Marmor, Kunststoff
Türen:	
- Eingangstüren:	Holztüren mit Glasausschnitten,
- Innentüren:	einfache Holztüren
Innenwandflächen:	
- Wohnräume:	tapeziert und gestrichen, Kunststoffpaneele
- Bäder:	Fliesen
- Küchen:	Fliesenspiegel, tapeziert und gestrichen
Deckenflächen:	Holzverkleidungen, Kunststoff-Paneele
Fußböden, Beläge:	
- Keller:	Beton mit Feinschicht, tlw. gefliest
- Wohn- u. Schlafräume:	Laminat, Teppichboden
- Küchen:	Fliesen
- Bäder:	Fliesen
Sanitäre Installation:	verschiedene einfache Bäder in teilweise schlechtem Zustand
Elektroinstallation:	überaltert
Heizung:	Gaszentralheizung, tlw. Elektroheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Gasboiler oder Elektrogeräte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Bauteile:	- Eingangsüberdachung
Sonstiges:	Am Gebäude ist neben dem Eingang zur ehemaligen Gaststätte (Nordgiebel) ein Zigarettenautomat montiert.

3.3.3 Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte mit Wohnräumen. Die Gaststätte erstreckte sich fast über das gesamte Erdgeschoss, Wohnräume befinden sich im Ober- und im Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über drei Hauseingänge, wovon einer nur zu einer Kleinstwohnung führt, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilt. Im Objekt befinden sich drei verschiedene Geschosstreppen, die Zimmer sind teilweise klein und der Grundriss ist verwinkelt und entspricht nicht heutigen Wohnverhältnissen.
----------------------	--

Belichtung – Besonnung:	eingeschränkt
Instandhaltung:	stark vernachlässigt
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis hat dem Gutachterausschuss nicht vorgelegen. Das Gebäude entspricht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht den heutigen Ansprüchen der Energieeinsparverordnung (EnEV).
Modernisierungen:	keine Modernisierungen vorhanden
Bauschäden und –mängel:	Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark schadhaften Zustand. An der tragenden Gebäudekonstruktion sind in mehreren sichtbaren Bereichen erhebliche Schäden durch bereits länger anhaltende Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar, ebenso wurde Schimmelbefall festgestellt. Es besteht ein erhebliches Risiko, dass auch an verdeckten bzw. überbauten Gebäudeteilen weitere Schäden vorhanden sind. Der Innenausbau und die Gebäudetechnik sind komplett abgewohnt bzw. überaltert. Das gesamte Gebäude bedarf einer Kernsanierung, verbunden mit dem Austausch konstruktiver Bauteile und der Geschosstreppen.
Allgemeinbeurteilung:	stark vernachlässigt, die Wohnungen befinden sich in einem teilweise desolaten Zustand, das Gebäude bedarf einer Kernsanierung

3.4 Nebengebäude

Doppelgarage	Baujahr 1995, bebaute Fläche ca. 36 m², Stahlbeton-Fertigbauweise, Dachkonstruktion in Holz, Satteldach mit Betonsteindeckung, Metallschwingtore, Stromanschluss, Holzaußentreppe zum Spitzboden (nicht begehbar, daher keine Besichtigung)
Bauschäden und -mängel:	- ein Garagentor verbogen - Konstruktion der Außen-Holztreppe zum Spitzboden morsch, Absturzsicherung fehlt

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz: Gas-, Wasser- und Stromanschluss, Kanalanschluss
Befestigte Flächen:	Hoffläche asphaltiert, Eingangsbereich mit Waschbetonplatten
Einfriedungen:	Metalleinfahrtstor
Gartenanlage und Aufwuchs:	einfache Gestaltung, Rasenfläche, Sträucher

4 Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV -).

4.1 Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren (§ 24 Absatz 2 - 4 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) kommt bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohn-, Geschäfts- und Gewergrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (z.B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern).

Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den Wertermittlungsstichtag lediglich solche Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.

Der Gutachterausschuss verwendet deshalb in diesem Gutachten die Modelle und Modellansätze, die im Grundstücksmarktbericht 2022 für die Klingenstadt Solingen beschrieben werden.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens und Vorgehensweise

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte mit diversen Wohnräumen in den Obergeschossen, sowie einem eingeschossigen Anbau, der als Gesellschaftszimmer genutzt wurde. Phasenweise befanden sich im Objekt vier unterschiedliche Mietverhältnisse bzw. Eigennutzer. Unter heutigen Gesichtspunkten ist das Objekt in seiner derzeitigen Form nicht mehr nachhaltig vermietbar, die Wohnungen sind teilweise ohne eigenen Wohnungsabschluss, die Geschosstreppen extrem steil. Der Anbau fügt sich nicht in das Wohngefüge ein. Eine gewerbliche Nutzung als Gaststätte ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht marktgerecht, da Gaststätten sind in solchen Bereichen nicht mehr rentabel zu betreiben sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für eine nachhaltige zukünftige Nutzung eine Kernsanierung des Gebäudes unerlässlich ist. Aufgrund des baulichen Zustandes ist eine Entkernung des Gebäudes bis auf die Grundkonstruktion erforderlich, neue Geschosstreppen und eine zeitgemäße Grundrissgestaltung sind notwendig, aber nur mit erheblichen Aufwand realisierbar. Es werden finanzielle Aufwendungen erforderlich, die Neubaukosten deutlich übersteigen können. Zudem ist zu vermuten, dass bereits erhebliche Schäden im Außenfachwerk durch ungeeignete Fassadenverkleidungen entstanden sind.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen unterstellt der Gutachterausschuss eine Niederlegung des Gebäudes und eine Neubebauung des Grundstücks.

Der Gutachterausschuss wendet folglich das **Vergleichswertverfahren** unter Verwendung von Bodenrichtwerten an.

4.3 Vergleichswertverfahren

Gemäß § 24 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

4.3.1 Grundstücksmerkmale – Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes ergibt sich aus den bau- und bodenrechtlichen Gegebenheiten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Baugebiet mit überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung. Es wird von einer öffentlichen Straße erschlossen, die Entwässerung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz.

Es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan D 146 C, der für das Bewertungsobjekt ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) ausweist. Die festgesetzten Baugrenzen und der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ermöglichen eine Bebauung.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Einschränkend sind sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Bauordnung der Länder) und gegebenenfalls privatrechtliche Bindungen zu beachten.

Das Flurstück 374 wird nach den planungs- und baurechtlichen Gegebenheiten und entsprechend seiner Nutzung als baureifes Land bewertet. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss beurteilt den Grund und Boden als Wohngrundstück. Er stuft das vorgenannte Flurstück mit seiner Größe von 566 m² als Wohnbauland ein.

Im Rahmen einer Neubebauung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann ein gleich großes Wohngebäude wie das bestehende an gleicher Stelle neu errichtet werden oder alternativ zwei Doppelhaushälften. Hierbei ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,6 realisierbar.

Anmerkung:

Rechtssicherheit über Art und Maß einer möglichen Bebauung kann nur im Rahmen einer offiziellen Bauvoranfrage bei dem Stadtdienst Bauaufsicht der Stadt Solingen erlangt werden.

4.3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV leitet der Gutachterausschuss den Vergleichswert aus Bodenrichtwerten ab.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Die Bodenrichtwerte werden jährlich durch den Gutachterausschuss ermittelt und in einer Richtwertkarte veröffentlicht.

In diesem Bewertungsfall geht der Gutachterausschuss wegen der zwingend zweigeschossigen Bebauung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von dem Richtwert am Schellberger Weg aus, der zum **01.01.2023** mit

470,-- €/m² erschließungsbeitragsfrei /
kanalanschlussbeitragsfrei

für ein zweigeschossig bebaubares Wohngrundstück mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und neutraler Himmelsrichtung (Garten nach Osten oder Westen) festgesetzt wurde, und leitet daraus den Bodenwert des Baulandes unter Berücksichtigung

eines Abschlags von rd.	7 %	wegen der geringeren maximal möglichen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (GFZ 0,6)
eines Abschlags von rd.	5 %	wegen dem unregelmäßigen Grundstückszuschnitt
mit	415,-- €/m²	erschließungsbeitragsfrei / kanalanschlussbeitragsfrei ab.

Der Abschlag wegen der tatsächlich niedrigeren baulichen Ausnutzung ist aus den GFZ - Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden, die vom Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht für die Klingenstadt Solingen veröffentlicht werden.

Vorläufiger Vergleichswert:

Bauland:	566 m²	x	415,-- €/m²	=	<u>234.890,-- €</u>
----------	--------	---	-------------	---	----------------------------

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.1 Freiräumung des Grundstücks

Der Gutachterausschuss hat bei dieser Wertermittlung den Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Der § 8 ImmoWertV – Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale- führt unter Absatz 3 hierzu folgendes aus:

„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 Modell-ansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei...

3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen...“

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 14 Kauffälle von bebauten Grundstücken ausgewertet, die zum Zwecke des Abbruchs der Altbebauung und anschließender Neubebauung erworben wurden. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für den individuellen sowie den Geschosswohnungsbau. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der Kaufpreis je m² Grundstücksfläche zum Ende des Jahres 2022 etwa 5% unter dem jeweiligen Bodenrichtwert liegt, ohne dass hierbei die Abbruchkosten berücksichtigt wurden. Deshalb hält der Gutachterausschuss den um rd. 5% geminderten Bodenwert ohne die Berücksichtigung der Abbruchkosten für marktgerecht.

vorläufiger Vergleichswert	234.890,-- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Abschlag wegen Altbebauung (- 5 % von 234.890,-- €)	- 11.740,-- €
Vergleichswert rd.	223.150,-- €

5 Ermittlung des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt sich entsprechend § 2 Abs. 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Bodenwertermittlung wurde entsprechend § 40 Abs. 2 der ImmoWertV ein Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Da Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen abgeleitet werden, und damit direkt das Käuferverhalten auf dem Solinger Grundstücksmarkt widerspiegeln, kann das Ergebnis der Bodenwertermittlung dem Verkehrswert gleichgesetzt werden.

Der Gutachterausschuss ermittelt somit den Verkehrswert des Grundstückes auf der Grundlage des reinen Bodenwertes zum Stichtag mit

223.000 Euro.

(zweihundertdreißigtausend Euro)

6 Stellungnahme zum Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs von Dorf Blatt 1185 eingetragenen Rechte Nr. 8 und 12

Die beiden im Grundbuch Abt. II eingetragenen Rechte Nr. 8 und 12 dienen der Brauerei xxxxxxx in Solingen. Diese ist im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach § 20 UmwG in einem anderen Unternehmen aufgegangen, und zwar nach Recherchen des Gutachterausschusses in der xxxxxxx, Düsseldorf, - die (beschr. persönliche) Verpflichtung gegenüber der Rechtsnachfolgerin besteht also grundsätzlich noch.

Der Gutachterausschuss unterstellt in diesem Gutachten den Abriss der Gebäude. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das der Bebauungsplan D 146 C -rechtsverbindlich seit dem 02.05.1996- ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Nach § 4 (1) Nr. 2 BauNVO ist dort grundsätzlich auch Schankwirtschaft zulässig. Somit wäre nach Abriss, über einen Bestandsschutz hinausgehend, nach Neubebauung wieder der Betrieb einer Gastwirtschaft denkbar.

laufende Nr. 8: lastend auf Flurstück Dorf Flur 56 Flurstück 374

Unter der laufenden Nr. 8 ist ein Recht mit folgendem Wortlaut eingetragen:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Biervertriebsberechtigung – zu Gunsten der Brauerei xxxxxxx, in Solingen, mit Bezug auf die Bewilligung vom 17.07.1970 – Ur.-Nr. 1403/70 Notariat Dr. Haarhaus - gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 6 und 7 - eingetragen am 03.02.1971.“

Es handelt sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die also nur gegenüber der Begünstigten wirkt, aber auch zugunsten von Rechtsnachfolgern. Von einer Rechtsnachfolge ist vorliegend auszugehen, sodass das Recht nicht erloschen ist. Mit Blick auf den Wert des Rechts und eine Auswirkung auf den Verkehrswert des Gesamtobjekts sind die Inhalte der Bewilligungsurkunde näher zu betrachten.

In der Urkunde 1403/1970 findet sich zunächst eine schuldrechtliche Verpflichtung des seinerzeitigen Erwerbers xxxxxxx zugunsten der xxxxxxx, eine Gaststätte zu betreiben und aufrechtzuerhalten und sodann ausschließlich Bier der Berechtigten xxxxxxx zu beziehen. Sodann findet sich eine Weiterverpflichtungsklausel für den Fall der Veräußerung. Auch diese ist – nur - rein schuldrechtlicher Natur, wirkt mangels dinglicher Sicherung also nicht zugunsten Rechtsnachfolgern. Ausweislich der Urkunde 429/1985 wurde das Objekt sodann im Jahr 1985 weiterveräußert, eine Weitergabe der zuvor aufgezeigten Verpflichtung ist aber im Rahmen des Kaufvertrages, was jedoch üblich wäre, nicht erfolgt. Somit ist davon auszugehen, dass die schuldrechtliche Verpflichtung zum Betrieb und Aufrechterhalten einer Gaststätte mangels schuldrechtlicher Übertragung erloschen ist.

In der Urkunde 1403/1970 findet sich sodann der Bewilligungstext für die dinglich gesicherte Dienstbarkeit, laufend Nr. 8. Hier wird der xxxxxxx das Recht eingeräumt, ausschließlich ihre Biere vertreiben zu lassen. Sie wird hier auch zur Nutzung der Gaststätte berechtigt. Dies alles setzt aber voraus, dass eine solche betrieben wird. Eine Verpflichtung, eine Gaststätte zu betreiben und aufrechtzuerhalten, ist aber nicht Gegenstand der dinglichen Sicherung, - dies war vielmehr Gegenstand der untergegangenen schuldrechtlichen Regelung. Ein somit als Voraussetzung bestehender Gaststättenbetrieb, an den die Berechtigung anknüpfen könnte, ist heute nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen einer marktnahen Betrachtung, der die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB verpflichtet ist, ist auf Grund der heutigen Gastronomielandschaft nicht mit einer erneuten Gaststättennutzung zu rechnen. Gaststätten sind in solchen Bereichen ausgestorben. Hingegen handelt es sich heute um ein typischerweise einer Wohnbebauung zuzuführendes Grundstück. Somit ist nicht mehr von einer erneuten Gaststättennutzung auszugehen, an die die beschränkt persönliche Dienstbarkeit anknüpfen könnte. Ein weiterreichender und somit unbestimmter Blick in die Zukunft verbietet sich. Denn zukünftige Änderungen der Verhältnisse sind nach § 11 Abs. 1 ImmoWertV nur dann zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Dies ist nicht der Fall. Das absehbare konkrete Marktgeschehen sieht hier keine gastronomische Nutzung mehr vor.

Insgesamt sieht der Gutachterausschuss, dass das Recht in Abteilung II Nr. 8 keinen Wert hat und auch keine Relevanz für den Verkehrswert.

laufende Nr. 12: lastend auf Flurstück Dorp Flur 56 Flurstück 374

Unter der laufenden Nr. 12 ist ein Recht mit folgendem Wortlaut eingetragen:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Einschränkung zum Betrieb einer Gaststätte – für die xxxxxxxx in Solingen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.02.1985 mit Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 2 am 13.03.1986.“

Es handelt sich auch hier um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die nur gegenüber der Begünstigten wirkt, aber auch zugunsten von Rechtsnachfolgern. Von einer Rechtsnachfolge ist vorliegend auszugehen, sodass das Recht nicht erloschen ist.

Ein Blick in die Bewilligungsurkunde 429/1985 ergibt, dass der Betrieb einer Gaststätte nur noch mit Zustimmung der xxxxxxxx erfolgen kann. Diese Verpflichtung beinhaltet also ein Zustimmungserfordernis, nicht aber eine Betriebspflicht. Eine solche bestand auch mit Blick auf und als Grundlage für die hiesige Verpflichtung aber nur im Rahmen der oben (Recht laufend 8) dargestellten schuldrechtlichen Verpflichtung, die mangels Weitergabe an Rechtsnachfolger jedoch erloschen ist.

Auch dem Recht in Abteilung II Nr. 12 misst der Gutachterausschuss keinen Wert bei und auch keine Relevanz für den Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss misst den in Abteilung II des Grundbuchs von Dorp Blatt 1185 eingetragenen Rechten lfd. Nrn. 8 und 12 keinen Wert bei und sieht insgesamt auch keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert.

gez.

gez.

gez.

Filenius
Vorsitzender

Ernst
ehrenamtlicher Gutachter

Dr. Eusani
ehrenamtlicher Gutachter

ausgefertigt: Solingen, den 06. April 2023

Kuhlmann
stellv. Geschäftsführer

7 Rechtsgrundlagen und Modelle der Verkehrswertermittlung

7.1 Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuellen Fassung

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), in der aktuellen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, S. 2805)

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der aktuellen Fassung

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283

DIN 283 „Wohnungen“ – Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962; obwohl im August 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift weiter Anwendung)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe November 1950; obwohl im Juni 1987 zurückgezogen, findet die Vorschrift gem. Wertermittlungsmodell weiter Anwendung)

BImSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der aktuellen Fassung

GrundWertVO NRW

Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 (GV NRW S. 1137 bis 1210)

8 **Objektfotos** (Aufnahmen vom August 2021)

Ansicht von Norden

Ansicht von Süden

Rückansicht

Anbau

Garagen

Rückseite Garagen

9 Anlagen

Anlage 1 Amtliche Stadtkarte

Anlage 2 Flurkarte

Gutachterausschuss der Klingenstadt Solingen

Anlage: 1 zum Gutachten vom 29.03.2023

Ämtliche Stadtkarte

Maßstab 1 : 15 000





Stadt Solingen Katasteramt

Bonner Straße 100
42697 Solingen

Flurstück: 374

Flur: 56

Gemarkung: Dorf

Schlicker Weg 38 a u.a., Solingen

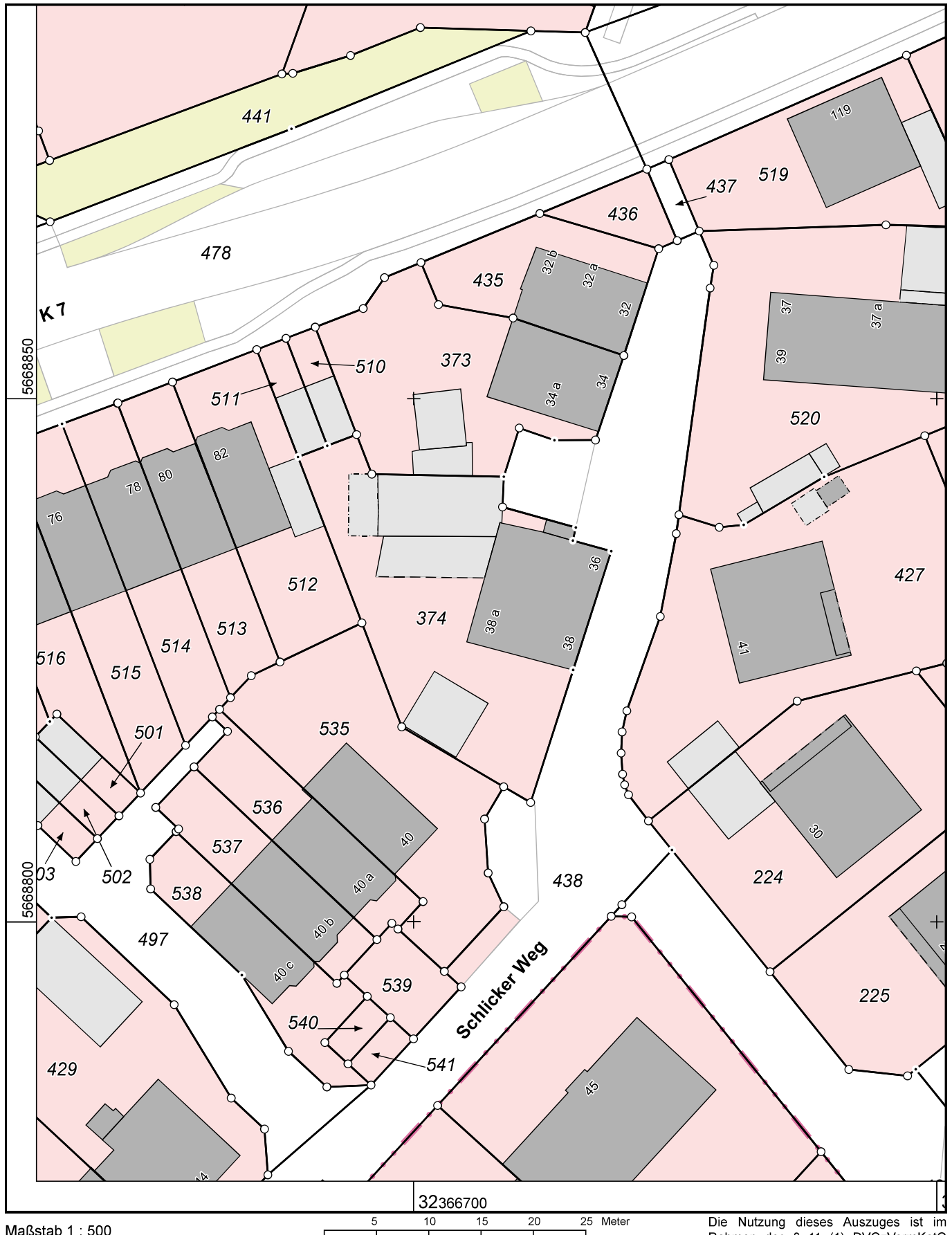
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 08.12.2022

Zeichen: 62-33/we

Anlage 2



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.