



Amtsgericht Solingen  
Goerdelerstr. 10  
AZ 006 K 020/24

42651 Solingen

Datum: 06.01.2025

## Gutachten

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

**Einfamilienhauses  
mit Garage**



Wildbahn 30  
in 42651 Solingen

Flur 92  
Flurstücksnummer 164  
Blatt 6849

Zum  
Wertermittlungsstichtag  
06.11.2024  
wurde der  
**Verkehrswert**  
mit

**350.000 €**

**dreihundertfünfzigtausend  
Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und  
privatrechtlichen Gründen  
müssen in dieser Version einige Seiten  
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 21  
Gutachtenseiten und 10 Anlagenseiten.  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt.

**Inhaltsangabe**

**1. Allgemeine Angaben..... 3**

1.1 Auftragsdaten ..... 3

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens ..... 3

1.3 Ortsbesichtigung..... 3

1.4 Wertermittlungsgrundlagen..... 4

**2. Grundstücksbeschreibung..... 4**

2.1 Lage ..... 4

2.2 Gestalt und Form..... 5

2.3 Erschließung/Bodenzustand ..... 6

2.4 Planungsrecht ..... 6

2.5 Grundbuch..... 6

**3. Grundstücksbeschreibung..... 7**

3.1 Außenanlagen ..... 7

3.2 Aufbauten ..... 7

3.3 Ausführung und Ausstattung ..... 8

3.4 Zustand ..... 9

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft..... 10

**4. Wertbestimmende technische Daten..... 11**

4.3 Wohnfläche ..... 11

4.4 Brutto-Grundfläche ..... 11

**5. Zur Wertermittlung..... 11**

**6. Ermittlung des Bodenwertes..... 11**

6.3 Ermittlung des Bodenwertes ..... 11

**7. Sachwertermittlung..... 11**

7.2 Berechnung des Sachwertes ..... 11

**8. Ertragswertermittlung..... 12**

8.2 Berechnung des Ertragswertes..... 12

**9. Verkehrswert ..... 12**

9.1 Verkehrswertermittlung ..... 12

9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags..... 13

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/in	Amtsgericht Solingen Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 20. August 2024.

### 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 006 K 020/24 vor dem Amtsgericht Solingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus mit Garage ausgeführt als Kettenhaus bebaute Grundstück Wildbahn 30 in 42651 Solingen.

### 1.3 Ortsbesichtigung

Besichtigung	1. Besichtigung: 17. Oktober 2024  2. Besichtigung: 06. November 2024
Teilnehmer	Zum ersten Besichtigungstermin erschien keiner der mit Einschreiben-Rückschein geladenen Eigentümer.  Zum zweiten Termin erschien der nicht im Haus wohnende Miteigentümer mit Verspätung. Die Eigentümerin ließ über ihren im Haus anwesenden Sohn ausrichten, dass Sie einer Innenbesichtigung nicht zustimmt.
Anmerkungen zum Termin	<b>Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, nicht in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Es wurde nur eine Besichtigung von außen durchgeführt.</b>  <b>Die folgende Bewertung erfolgt nach Aktenlage. Die Beschreibung nach Aktenlage, den von außen erkennbaren Merkmalen sowie den vor Ort vom Miteigentümer gemachte Angaben.</b>

**Für nicht besichtigte Wohnhäuser sieht die Wertermittlungsliteratur pauschale Sicherheitsabschläge auf den ermittelten Verkehrswert vor. Diese Abschläge sind je nach Immobilienmarkt und Objekt sehr unterschiedlich einzuschätzen. Im speziellen Fall weise ich darauf hin, dass der Bieter selbst im Verfahren eine Risikoabschätzung für das nicht besichtigte Haus durchzuführen hat.**

## 1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Bodenrichtwert
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitt)
- Mietspiegel
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Bauakteneinsicht  
Planungsrecht

Wohnungsbindung

Vertragliche Bindungen

Das Objekt wird von der Miteigentümerin bewohnt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Solingen mit ca. 165.000 Einwohnern. Sie setzt sich aus den Stadtteilen Ohligs, Aufderhöhe, Wald, Gräfrath, Solingen-Mitte, Höhscheid, Merscheid und

Burg zusammen. Solingen ist Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie und Sitz zahlreicher anderer Industriebranchen. Die Nähe zu Köln und Düsseldorf und die günstige Lage zum gesamten Ballungsraum Rhein/Ruhr machen Solingen zu einem begehrten Standort.

**Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Solingen-Mitte in der Straße Wildbahn im Ortsteil Krahenhöhe.

**Infrastruktur** Solingen als Oberzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage nahe den Großstädten Düsseldorf und Köln.

Darüber hinaus besteht befriedigende Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 1, A 3 sowie die A 46.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Buslinien.

ICE-Anschluss in Solingen-Ohligs.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum sowie im Stadtteil zur Verfügung.

Gute Naherholungsmöglichkeiten finden sich an den angrenzenden Wald- und Wiesenflächen sowie entlang der Wupper.

**Unmittelbare Nachbarschaft** Ein- und zweigeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten, Schulen, Sporthalle und Sportplatz sowie angrenzend auch Gewerbebebauung.

**Immissionen** Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

**Lagequalität** Mittlere Wohnlage.

## 2.2 Gestalt und Form

**Topographie** Hanglage

**Grundstückszuschnitt** Das Grundstück ist unregelmäßig jedoch kompakt geschnitten.

**Orientierung/Belichtung**                      Der Eingang liegt im Nordosten, der Garten und die Terrasse liegen im Südwesten.

Die Belichtung im Erdgeschoss erfolgt über zwei Seiten, im Dachgeschoss über alle Seiten.

**2.3 Erschließung/Bodenzustand**

**Straßenart**                                      Anliegerstraße geführt als Sackgasse.

**Straßenausbau**                              Wildbahn:  
     In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn ohne angelegte Gehwege, auf der Fahrbahn markierte Stellplätze.

**Erschließung**

**Bodenverhältnisse**                          Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

**Altlasten**

**2.4 Planungsrecht**

**Flächennutzungsplan**                      Wohnbaufläche

**Bebauungsplan**                              Gemäß Bebauungsplan D 83 ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig.

**Genehmigungen**                              Neubau eines Einfamilienhauses und Neubau einer Garage.

**Baulast**

**2.5 Grundbuch**

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Außenanlagen

##### Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten ohne Einfriedung zur Straße. Die Garagenzufahrt ist in Betonpflaster befestigt. Zum tieferliegenden Hauseingang von der Garagenzufahrt eine dreistufige Treppe in Betonblockstufen. Von der Straße ein leicht abfallender Weg in Betonpflaster, vor der Eingangstür eine Bodenrinne.

Die Begrünung im Vorgarten mit Ziersträuchern und immergrünen Pflanzen, am Haus Kiesschüttung, im Vorgarten aufgestellt eine Gussaußenlampe.

Rechtseitig neben dem Wohnhaus ein öffentlicher Zugang zum Garten sowie ein Weg zu den Gärten der hier angrenzenden Flurstücke.

Auf der Nordwestseite eine Kelleraußentreppe. Die Stufen der Betontreppe mit Fliesen belegt, das Brüstungsgeländer in gestrichenem Stahl, die Überdachung in einer Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung. Kellerausgangstür in Kunststoff mit Isolierverglasung.

Von dieser Seite auch Zugang zur höherliegenden Terrasse über eine Holztreppe mit Holzhandlauf. Hier Stromanschluss, Außenleuchte.

Der Hausgarten mit Rasenfläche, kleinem Teich und in den Randbereichen immergrüne Pflanzen sowie Ziersträucher.

##### Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom und Kabelanschluss.

#### 3.2 Aufbauten

##### Art des Gebäudes

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus als Kettenhaus und mit Garage. Das ausgebaute Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss.

##### Baujahr

Wohnhaus:

Die Baugenehmigung wurde am 30.03.1987 erteilt.

Die Rohbauabnahme hat am 23.09.1987 stattgefunden.

Die Bauzustandsbesichtigung für die Fertigstellung wurde am 02.12.1987 durchgeführt.

**Garage:**

Die Baugenehmigung wurde am 21.10.1988 erteilt

Die Bauzustandsbesichtigung für die Fertigstellung wurde am 22.12.1988 durchgeführt.

**Bewertungsbaujahr**

Das Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend in einem ursprünglichen Zustand. Gemäß Auskunft vor Ort sind keine größeren Investitionen durchgeführt worden.

Ich übernehme das in der Bauakte dokumentierte Jahr der Fertigstellung oder als **Bewertungsbaujahr 1987**.

**3.3 Ausführung und Ausstattung****Hinweis**

**Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Straße besichtigt werden.**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir vom Miteigentümer vor Ort beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

**Konstruktion**

In massiver Bauweise mit Betondecken errichtet.

**Dach**

Satteldach mit Eindeckung in Betondachsteinen, Dachflächenfenster und Entwässerung über Zinkrinne und Fallrohr.

**Fassade**

Hell gestrichene Reibputzfassade mit dunkel abgesetztem Sockel.

**Fenster**

Dunkel lasierte Holzfenster mit Isolierverglasung und dunkel gestrichenen Holzschlagläden. Vereinzelt bodentiefe Fenster mit Brüstungsgeländer in gestrichenem Stahl.

Am Kellerausgang ein erneuertes Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Einbau ist noch nicht fertiggestellt.

**Hauseingang**

Der Eingangsbereich befestigt in Betonpflaster, die Überdachung in einer gestrichenen Stahlkonstruktion mit Glaseindeckung. Der ebenerdige Hauszugang mit Bodenrinne.

Die Eingangstür in lasiertem Holz mit seitlich feststehendem Element mit Ornamentverglasung als Isolierglas. Seitlich eine Klingeleinrichtung, der Briefkasten wurde in den Vorgarten gestellt.

Treppe	Massive Holzstufen auf gestrichener Stahlkonstruktion, Stahlharfe, der Handlauf an der Wand wurde demontiert.
Innenansichten	Die Wände und Decken in gestrichenen Putzflächen.
Fußböden	Parkett (gemäß Miteigentümer im EG hochwertiger).
Sanitäre Ausstattung	<u>Erdgeschoss Gäste WC</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten sowie einem kleinen Waschbecken, Fliesenboden, natürliche Belichtung und Belüftung über dunkel lasiertes Holzfenster.  <u>Obergeschoss Bad</u> Ausgeführt mit Einbauwanne, Dusche, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten sowie einem Waschbecken, Heizkörper als Handtuchhalter. Die Wände ca. 1,60 m hoch und der Boden in Fliesen, natürliche Belichtung und Belüftung über dunkel lasiertes Holzfenster.
Heizungsanlage	Gastherme im Keller.
Terrasse	Die höher liegende Terrasse wird abgehend vom Wohnraum erschlossen und wurde in Bankirai-Terrassendielen ausgeführt. Verschattung über manuell betriebene Markise.
Garage	Die Garage wird von der Straße über eine in Betonpflaster befestigte Zufahrt angefahren, Parkmöglichkeit vor der Garage.  In Bitumenbahnen abgedichtetes Flachdach in Holz, die Attika mit Schieferband, das Garagentor ein Sektionaltor, davor eine Rinne, der Boden in der Garage ist gepflastert.
Besonders bewertete Bauteile	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe überdacht, Markise.

### 3.4 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.
---------	--

Pflegezustand	<p><b>Das Bewertungsobjekt konnte nicht von mir besichtigt werden.</b></p> <p>Der folgenden Bewertung wird ein normal gepflegter Zustand unterstellt.</p>
Schäden und Mängel	<p>Schäden, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich an:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Fassade (reinigungsbedürftig)</li><li>- an den Fenstern und Schlagläden (anstrichbedürftig, Kellerfenstereinbau noch Restarbeiten)</li><li>- an der Kelleraußentreppe (Fliesen gerissen, Geländer anstrichbedürftig)</li><li>- an der Terrasse (Holztreppe überarbeitungsbedürftiger Zustand, der Eigentümer teilte mit, dass die Markise defekt ist)</li><li>- an der Garage (Tor beschädigt, das Garagendach gemäß Eigentümer undicht)</li></ul> <p>festgestellt.</p> <p>Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der mir gemachten Angaben auf rund <b>15.000 €</b>.</p>
Grundrissliche Lösung	<p>Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen heutigen Anforderungen an ein Einfamilienhaus gerecht werdende Grundrisse.</p>
Belichtung	<p>Befriedigend belichtet.</p>

### 3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

***Ein nicht besichtigtes Einfamilienhaus mit Garage ausgeführt mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss und mit rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche das Ganze in dem Bewertungsbaujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität, auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen Grundstück in mittlerer Wohnlage von Solingen bei befriedigender Nahverkehrs- sowie guter Kfz- und Einkaufsanbindung.***

#### 4. Wertbestimmende technische Daten

##### 4.3 Wohnfläche

Wohnfläche insgesamt rund **112 m<sup>2</sup>**

##### 4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt **210 m<sup>2</sup>**

#### 5. Zur Wertermittlung

#### 6. Ermittlung des Bodenwertes

##### 6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert = Bodenwert

382 m<sup>2</sup> x 345 €/m<sup>2</sup> = rund **131.800 €**

Das entspricht bei 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von 1.177 €/m<sup>2</sup>.

#### 7. Sachwertermittlung

##### 7.2 Berechnung des Sachwertes

<b>Gebäudesachwert</b>	<b>176.100 €</b>
Zeitwert der Außenanlagen	10.000 €
<b>Bodenwert</b>	<b>+ <u>131.800 €</u></b>
<b>vorläufiger Sachwert</b> zum Wertermittlungsstichtag somit	<b>317.900 €</b>
Marktanpassung	<b>365.600 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Merkmale</b> Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	<b>- <u>15.000 €</u></b>
<b>Sachwert am Wertermittlungsstichtag rund</b>	<b><u>350.600 €</u></b>

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.2 Berechnung des Ertragswertes

<b>Rohertrag</b>	<b>13.790 €</b>
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>2.440 €</u>
<b>Reinertrag</b> somit jährlich	<b>11.350 €</b>
<b>Gebäudeertragswert</b>	229.400 €
<b>Bodenwert</b>	+ <u>131.800 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b> zum Wertermittlungsstichtag somit	<b>361.200 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Merkmale</b> Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>15.000 €</u>
<b>Ertragswert am Wertermittlungsstichtag rund</b>	<b><u>346.200 €</u></b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 350.600 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

**350.000 €**

(dreihundertfünfzigtausend Euro)

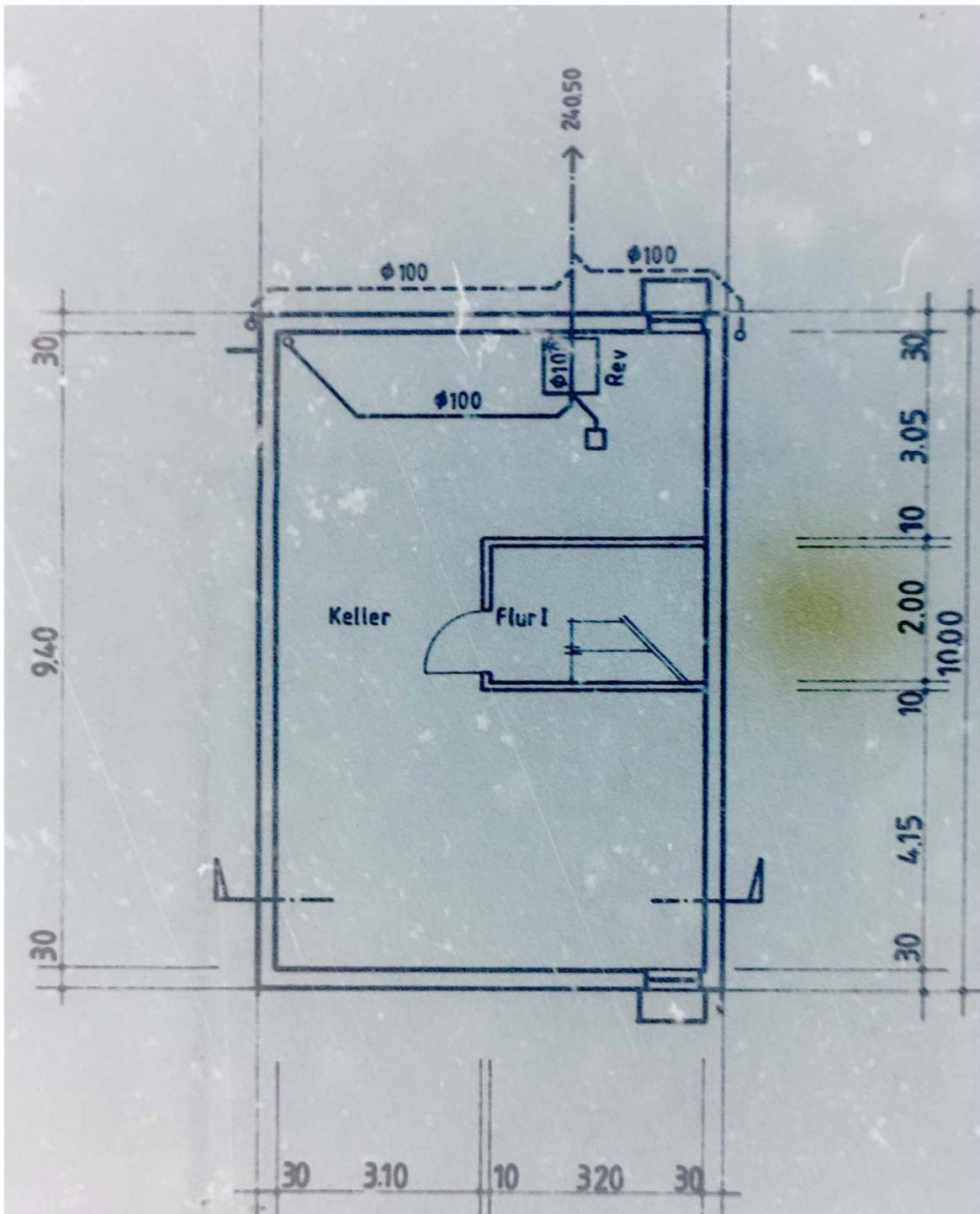
Das entspricht bei 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 3.125 €/m<sup>2</sup> - ein Wert, den ich aufgrund der Lage und den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss und den Marktentwicklungen (eingesetzte Marktkorrektur) als marktgerecht erachte.

## **9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags**

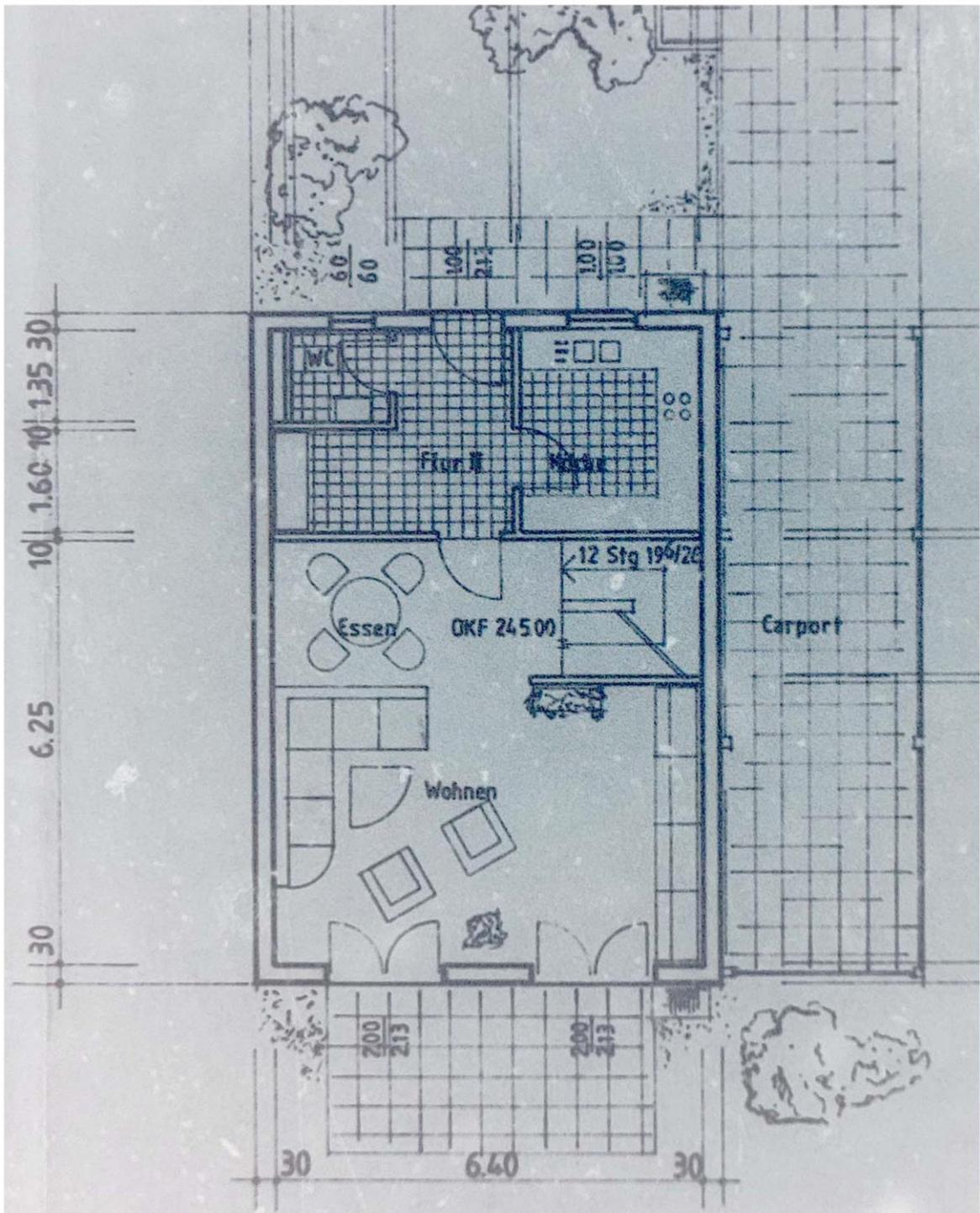
Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

Langenfeld, den 06.01.2025

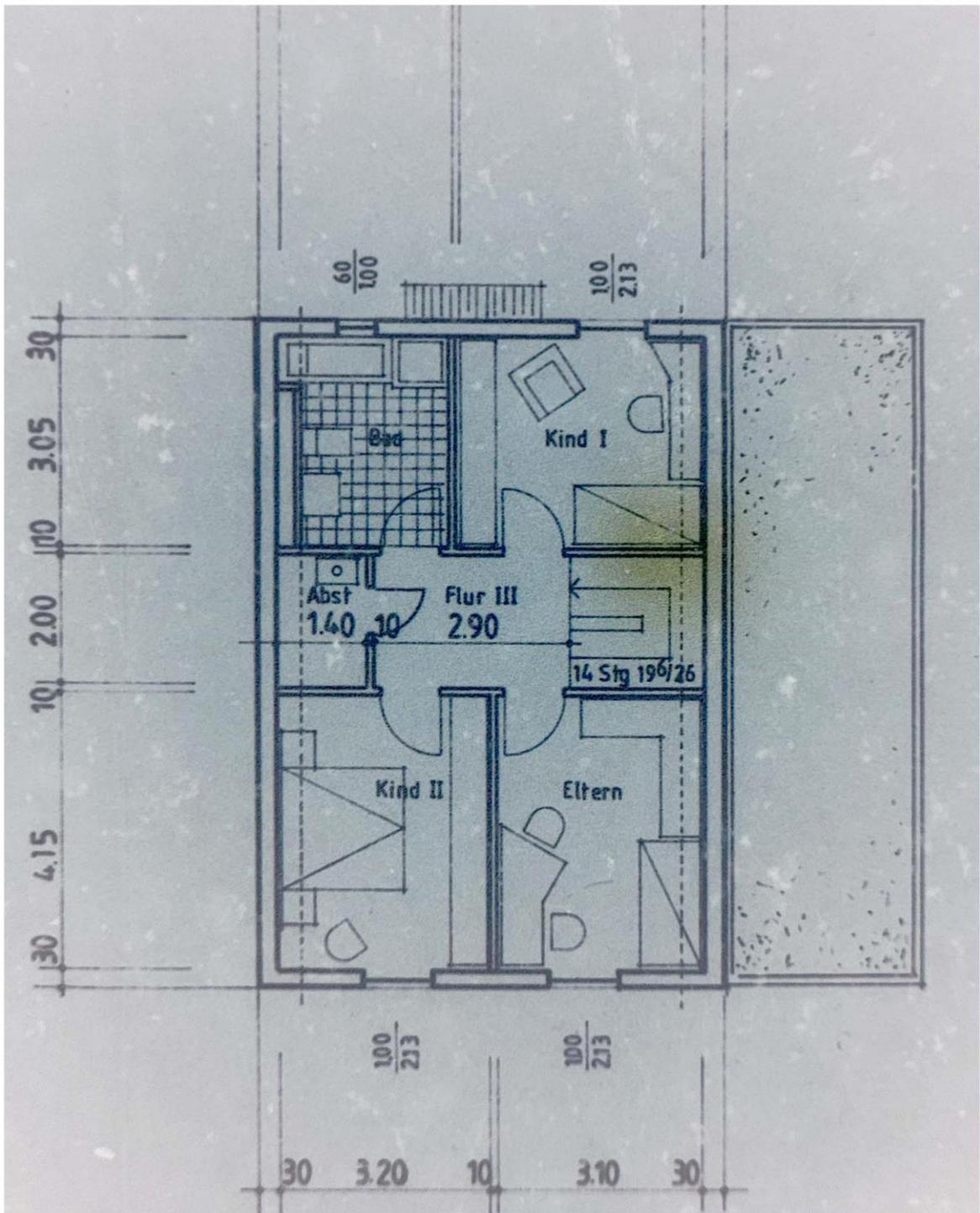
---



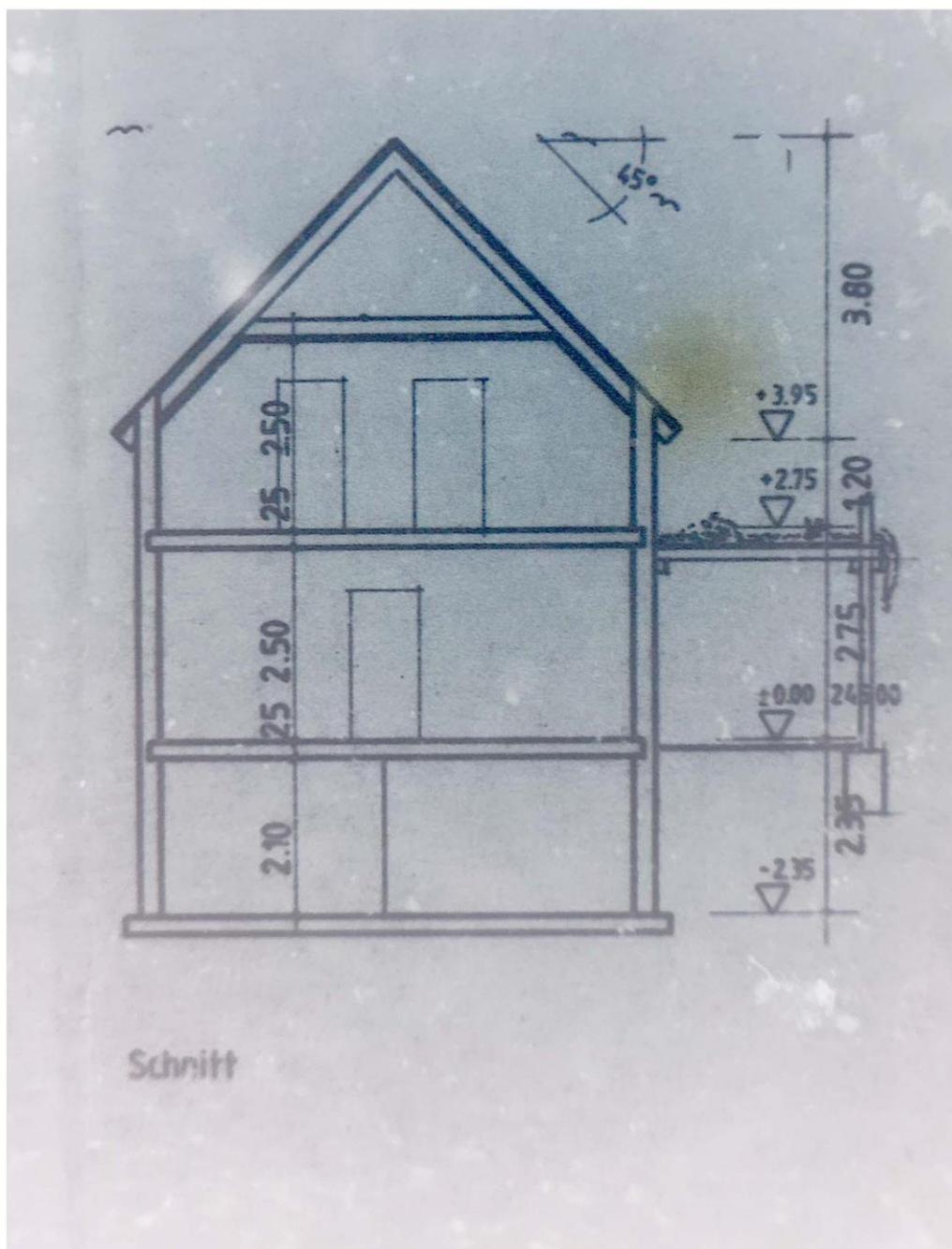
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



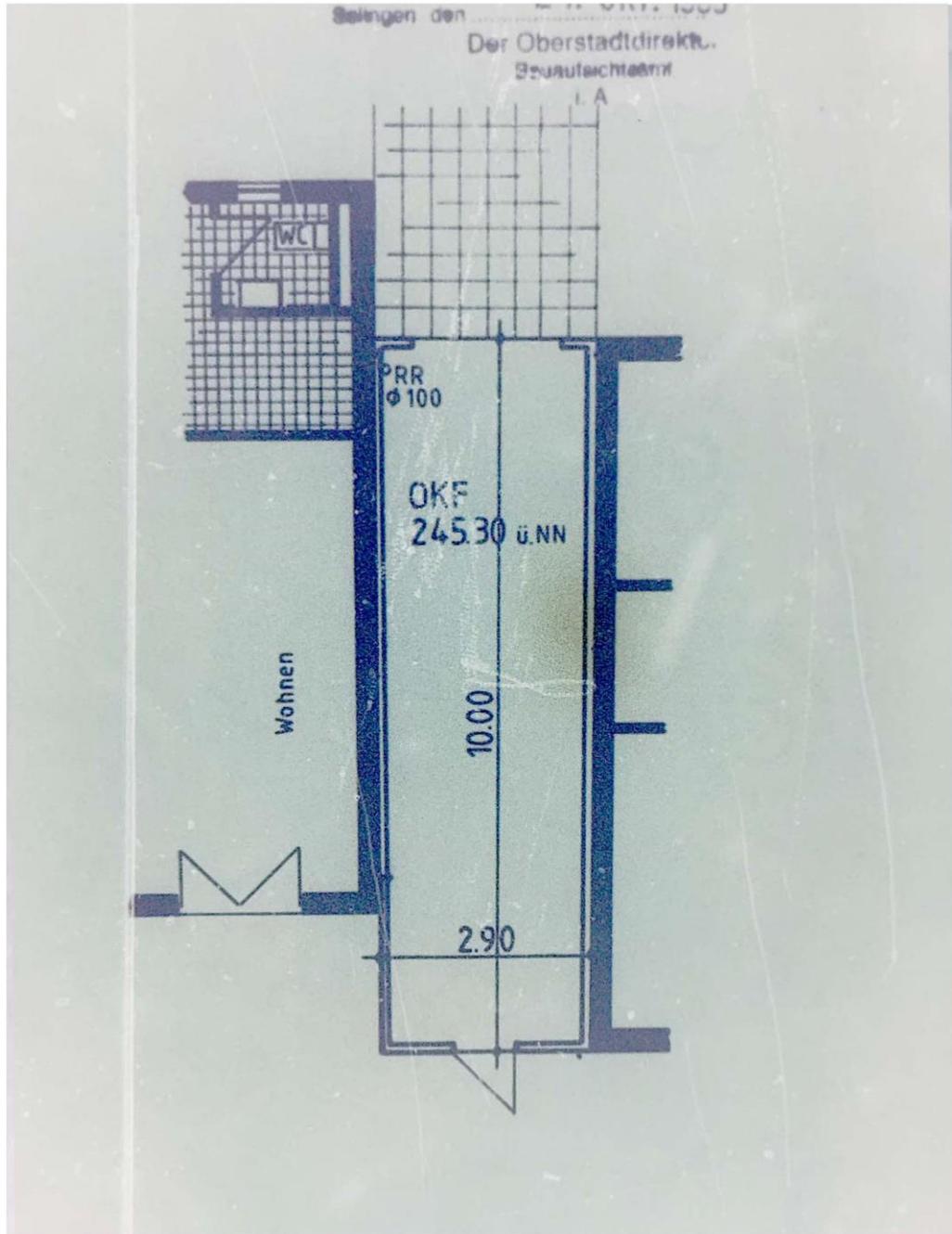
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



GARAGE



Straßenansicht



Hauseingang



Garage



Kellerzugang und Zugang  
Terrasse



Kellertreppe