

**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Solingen  
Abteilung 006  
Goerdelerstr. 10  
42651 Solingen

**Sachverständiger:**  
Dipl.-Ing. Andreas Sudhaus  
Elberfelder Str. 71  
42853 Remscheid



Telefon: 02191/840400  
Mobil: 0176/81160819  
www.Gutachten-Remscheid.de  
A.Sudhaus@Gutachten-Remscheid.de  
Datum: 09.09.2024  
AZ: **006 K 024/23**

## GUTACHTEN (Internetversion)

über den unbelasteten Verkehrswert, in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch, eines, mit einer Eigentumswohnung, bebauten Grundstücks, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Straße	Parallelstr. 12, 14
Ort	42719 Solingen
Gemarkung	Wald
Flur	18
Flurstück(e)	59
Miteigentumsanteil	129 / 1.000



Der Verkehrswert (unbelastet), des, mit einer Eigentumswohnung bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag **07.08.2024** ermittelt mit:

**52.000,- €**

Die gekürzte Internetversion dieses Gutachtens enthält, im Gegensatz zum Originalgutachten, nur die wesentlichen Angaben und Anlagen. Die ungekürzte Originalfassung kann an der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Solingen, Goerdeler Str. 10, 42651 Solingen eingesehen werden.

## Inhalt

1.	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse .....	3
1.1.	Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber .....	5
1.2.	Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag .....	5
1.3.	Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung .....	5
1.4.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte und Informationen .....	6
2.	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1.	Lagebeschreibung .....	7
2.1.1.	Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig) .....	7
2.1.2.	Immobilienmarkt .....	8
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks .....	9
2.2.1	Außenanlagen .....	9
2.2.2	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand .....	10
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben .....	10
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung .....	12
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	13
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen .....	13
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer .....	14
3.3.	Ausstattung und Ausführung .....	14
3.3.1.	Gebäudekonstruktion .....	14
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung .....	15
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik .....	15
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	15
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze .....	15
3.5.	Bautechnische Beanstandungen .....	16
3.6.	Gesamteindruck .....	18
4.	Wertermittlung .....	19
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze .....	19
4.1.1.	Anpassung des Bodenrichtwerts .....	19
4.1.2.	Bodenwertberechnung .....	20
5.	Ertragswertberechnung (unbelastet) .....	21
6.	Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung .....	22
6.1.	Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung .....	23
7.	Anlagen .....	24
7.1.	Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung .....	24
7.2.	Fotodokumentation .....	28

**1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse**

Objektart	Eigentumswohnung
PLZ/Ort	42719 Solingen
Straße/Hausnummer	Parallelstr. 12, 14
zuständiges Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Wald
Gemarkung	Wald
Blatt	8403
Flur	18
Flurstücknummer	59
Grundstücksgröße	601m <sup>2</sup> ,

Grundstücks Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
1. Flurstück 59	415	601	1	A
Gesamtwohnfläche				55,62 m <sup>2</sup>
Baujahr				1914
fiktives Baujahr				entfällt
Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer				entfällt
fiktive Restnutzungsdauer				15 Jahre
<b>Wertermittlungstichtag (WEST)</b>				<b>07.08.2024</b>

zulässige bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *	Zustand und Entwicklung **
( ) W S Kleinsiedlungs- gebiet	( ) Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	( ) Wohngebäude	(1) Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A) Bauland
( ) W R reines Wohngebiet	( ) Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	( ) EFH/ZFH offene Bebauung	(2) Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B) Rohbauland
(x) W A allgemeines Wohngebiet	( ) Bebauungsplan	( ) Reihenhaus	(3) abgegolten / historische Straße ortsüblich	(C) Bauerwartungsland
( ) W B besonderes Wohngebiet	(x) Flächennutzungsplan	( ) Mehrfamilienhaus	(4) Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D) land- / forstwirtschaftliche Flächen
( ) MD Dorfgebiet	( ) Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	( ) gemischt genutztes Gebäude	(5) nicht feststellbar	(E) sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
( ) MI Mischgebiet	( ) Denkmalschutz	( ) Dienstleistung	(6) auftragsgemäß nicht geprüft	
( ) MK Kerngebiet	( ) Vorhaben- und Erschließungsplan	( ) gewerblich Nutzung		
( ) GE Gewerbegebiet	( ) Gebiet nach § 33 BauGB	( ) Garage		
( ) GI Industriegebiet	( ) Gebiet nach § 34 BauGB	( ) Produktionsgebäude		
( ) SO Sondergebiet	( ) Gebiet nach § 35 BauGB	( ) Carport		
( )	( ) sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	( ) Stellplätze		
( )	( )	(1) Wohneinheit		

**Erläuterungen:**

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzung	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1. Wohnnutzung	55,62	5,4 €/m <sup>2</sup>	eigen genutzt	Berücksichtigung über die RND	
2.			s.o.		
3.			s.o.		
	55,62				
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW)			32.818 €		
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) nach der Marktanpassung			/		
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)			52.000 €		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)			/		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)			/		
<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>52.000 €</b>		
<b>Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:</b>					
Liegenschaftszinssatz		1,05	%		
Barwertfaktor		13,8116			
Rohertrag		3.604 €			
Rohertragsvielfältiger		14,42841287	=	Verkehrswert / Rohertrag	
Reinertrag		2.370 €			
Reinertragsvielfältiger		21,94092827	=	Verkehrswert / Reinertrag	
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche		935 €	=	Verkehrswert / Wohnfl.	

**1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber**

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein mit einer Eigentumswohnung bebautes Grundstück, in der Parallelstr. 12, 14, 42719 Solingen, zu bewerten. Miteigentumsanteil 129/1.000
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenserstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Solingen, Abteilung 006 Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Eigentümer	Im Zwangsversteigerungsverfahren nicht genannt.
Aktenzeichen/Gutachtennummer	006 K 024/23

**1.2. Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag	Der 07.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) wurde zum Wertermittlungsstichtag (WEST) erklärt. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag, der 07.08.2024, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.  Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

**1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung**

Auftragsdatum:	22.12.2023
Ausfertigungsdatum:	09.09.2024
Ortsbesichtigungstermin	Der Eigentümer wurde zum Ortstermin, am 05.07.2024 schriftlich eingeladen und ist trotz Belehrung, über die Auswirkungen, in Form von Wertabschlägen auf den ermittelten Verkehrswert, nicht erschienen. Am 07.08.2024 fand ein zweiter Ortstermin in Abwesenheit des Eigentümers und ohne Zutrittsmöglichkeit zum Gebäude statt.
Tag der Ortsbesichtigung	07.08.2024, Beginn: 9.00 Uhr

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 07.08.2024:  der Sachverständige Andreas Sudhaus
Ablauf der Ortsbesichtigung	Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Parallelstr. 12, 14, 42719 Solingen zwei Mehrfamilienhäuser befinden. Daran anschließend wurden die Gebäude und die Außenanlagen in Augenschein genommen, später das komplette Wohnumfeld. Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 9.30 Uhr abgeschlossen.
Bedingungen der Ortsbesichtigung	Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren gut. Der Innenhof von Haus Nr. 12 und die südliche Rückseite des Hauses Nr. 14 waren nicht einsehbar. Zudem konnten einige Dachflächen nicht gesichtet werden.  Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war ebenfalls nicht möglich, da der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen ist.  Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch, mit einer LUMIX DMC-FZ300, digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt.
Besonderheiten	-

#### 1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte und Informationen

Erhebungen des Sachverständigen	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Beginn der Recherche (Ausgang aller Auskunftsanfragen)	07.08.2024
Beendigung der Recherche (Eingang der letzten Auskunft)	05.09.2024

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Fotodokumentation vom 07.08.2024	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Bauabnahmeschein	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Grundbuchauszug vom 28.12.2023	Amtsgericht Solingen	Hausakte
Auskünfte zur Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträgen und Verwaltung, Energieausweis, Kaltmietenaufstellung	Quellen siehe Kapitel	Kapitel 2.3.2.



Verwendete Auskünfte und Informationen	Quelle	Ablageort
Informationen zu Solingen und Umgebung	www.Solingen.de www.Wikipedia.de www.on.geo.de	Anlagen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Solingen (01.01.2024) und Erläuterungen dazu	www.boris.nrw.de vom 07.08.2024	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2024) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Solingen	www.boris.nrw.de vom 07.08.2024	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Solingen	Gutachterausschuss Solingen	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung Solingen	Zuständige Dezernate Solingen	Hausakte
Informationen über die Mietsituation/Mietzins von Wohnraum in Solingen am 07.08.2024	www.immobilienscout24.de	Hausakte
Mietspiegel für Solingen (Stand:01.01.2021)	www.Solingen.de	Hausakte

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Lagebeschreibung

#### 2.1.1. Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)

Makro-Lage: gut

Die Stadt Solingen ist eine Großstadt mit momentan ca. 159.000 Einwohnern und ist nach ihrer Nachbarstadt Wuppertal und vor ihrer Nachbarstadt Remscheid die zweit größte Stadt im bergischen Städtedreieck. Im Zentrum Nordrhein-Westfalens liegt Solingen recht günstig an den Autobahnen A46 und A3, mit direkter Anbindung nach Wuppertal, Dortmund, Köln, Leverkusen, Duisburg und Düsseldorf. Die Deutsche Bahn bietet direkte Verbindungen nach Remscheid, Wuppertal, Düsseldorf, Hagen, Schwerte, Dortmund, Münster, Osnabrück, Holzwickede, Unna, Dormagen, Krefeld, Hamm und Rheine.

Entfernungsangaben zu den nächst größeren Städten/ internationale Flughäfen (Kfz):

Solingen	- Wermelskirchen	ca. 16 km
Solingen	- Hilden	ca. 14 km
Solingen	- Langenfeld	ca. 13 km
Solingen	- Remscheid	ca. 10 km
Solingen	- Wuppertal	ca. 18 km
Solingen	- Leverkusen	ca. 25 km
Solingen	- Köln	ca. 35 km
Solingen	- Hagen	ca. 45 km
Solingen	- Düsseldorf	ca. 30 km
Solingen	- Flughafen Köln / Bonn	ca. 46 km
Solingen	- Flughafen Düsseldorf	ca. 40 km
Solingen	- Flughafen Dortmund	ca. 70 km
Solingen	- Flughafen Essen /Mühlheim	ca. 45 km

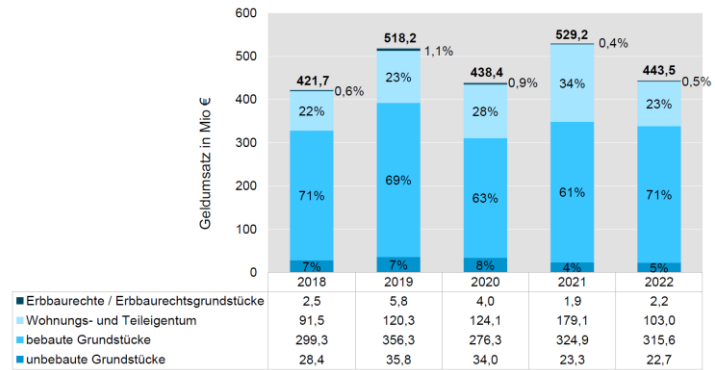
## 2.1.2. Immobilienmarkt

Immobilienmarkt: befriedigend

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2022 in Solingen

**443,5 Millionen Euro**

Im Vergleich zu 2021 ist dies ein Rückgang von rd. 16 %.



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Solingen

Die Marktangaben des örtlichen Gutachterausschusses und die des Immobilienmarktforschungsportal On-geo.de, decken sich mit den Beobachtungen des Sachverständigen. Der Immobilienmarkt in der Stadt Solingen wird deshalb mit **befriedigend** bewertet.



## 2.2. Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksform und Ausrichtung	Das Bewertungsobjekt besitzt eine unregelmäßige Form und ist nach Süden ausgerichtet.	
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück weist eine zur Straße hin, leichte steigende Hanglage auf.	
Grundstücksabmessungen	mittlere Tiefe	ca. 51 m
	mittlere Breite	ca. 11,5 m
	Grundstücksgröße	ca. 601m <sup>2</sup>
Anmerkung	(Die Werte der größten Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte mittels Lineal ermittelt worden.)	
Lageplan (unmaßstäblich)	<b>In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.</b>	
Nachbarbebauung	Das Bewertungsobjekt ist ein Mittelgrundstück und ist umgeben von mit Mehrfamilienhäusern, Garagenhöfen und Gewerbe bebauten Grundstücken. Die östliche Nachbarbebauung ist direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet worden.	
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keine wertbeeinflussenden Immissionen aufgefallen.	
Kontaminationen	Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz sind für die angefragte Fläche zurzeit nicht bekannt.	

### 2.2.1 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Strom, weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.
Befestigte Flächen	Einfahrten, Betonverbundpflasterbelag
Bauliche Außenanlagen	Gartenmauer, Mauerwerk
Einfriedungen	Stahlgitterzaun
Gartenanlagen und Aufwuchs	Büsche

**2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand**

Straßenart	Das Grundstück liegt direkt an einer schwach befahrenen Erschließungsstraße.
Straßenausbau	Die Erschließungsstraße ist ca. 8 m breit und asphaltiert. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich Bürgersteige, teils asphaltiert, teils gepflastert, mit ca. 2 m Breite, die jeweils durch einen Bordstein begrenzt werden. Auf einer Straßenseite ist Straßenbeleuchtung montiert und auf der anderen, ein Grünstreifen verwirklicht worden.
Höhenlage zur Straße	Das Gebäude liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße.
Erschließungsbeiträge	Zum Wertermittlungsstichtag, dem 07.08.2024, gibt das zuständige Dezernat der Stadt Solingen schriftlich bekannt, dass die Erschließungsstraße noch nicht endgültig hergestellt worden ist. Erschließungsbeiträge sind gemäß §§ 127 ff. BauGB noch zu erheben. (siehe Anlage 9.7)
Anmerkung	Die lagetypische Baugrundsituation wurde bei der Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie bei der Erstellung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

**2.3. Rechtliche Gegebenheiten**

**2.3.1. Aktuelle Grundbuchangaben**

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigtes Grundbuch vom 28.12.2023 (Datum des Abrufs) vor.																		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Amtsgerichtsbezirk</td> <td>Solingen</td> </tr> <tr> <td>Grundbuch von</td> <td>Wald</td> </tr> <tr> <td>Blatt</td> <td>8403</td> </tr> <tr> <td>Miteigentumsanteil</td> <td>129 / 1.000</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Wald</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Flurstück(e)</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>Liegenschaftsbuch</td> <td>129 / 1.000</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>601m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Amtsgerichtsbezirk	Solingen	Grundbuch von	Wald	Blatt	8403	Miteigentumsanteil	129 / 1.000	Gemarkung	Wald	Flur	18	Flurstück(e)	59	Liegenschaftsbuch	129 / 1.000	Grundstücksgröße	601m <sup>2</sup>
Amtsgerichtsbezirk	Solingen																		
Grundbuch von	Wald																		
Blatt	8403																		
Miteigentumsanteil	129 / 1.000																		
Gemarkung	Wald																		
Flur	18																		
Flurstück(e)	59																		
Liegenschaftsbuch	129 / 1.000																		
Grundstücksgröße	601m <sup>2</sup>																		

**Bestandsverzeichnis**

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	3				4	
1	-	129/1.000 (einhundertneunundzwanzig/Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
1	-	Wald	18	59		Gebäude- und Freifläche, Parallelstr.12, 14	601m <sup>2</sup>

1	-	<p>verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen - im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: (Blätter 8401, 8402, 8403, 8404, 8405, 8406, 8407, 8408, 8409 und 8410). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 09. November 1999 sowie 14. Februar 2000 - UR. Nrn. 1514/1999, 199/2000, Nota Dr. Beckann - Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 0758 und eingetragen am 12. Juli 2000.</p>				

**Abteilung I**

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3	Im Zwangsversteigerungsverfahren nicht genannt	1	Auf Grund Auflassungen vom 12.04.2019 eingetragen am 21.06.2019

**Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 24/23). Ingetragen am 30.10.2023. Henkel

Anmerkung zu Abteilung II

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen.

Anmerkung zu Abteilung III

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

**Miteigentumsanteil (MEA)**

Miteigentumsanteile (MEA) repräsentieren den Anteil am Gemeinschaftseigentum, der jedem Miteigentümer zuzurechnen ist. Die Berechnung der Miteigentumsanteile erfolgt in der Regel auf Basis der Wohn- und Nutzfläche. Miteigentumsanteile sind relevant für die Verteilung von Kosten, Stimmrechten in der Eigentümerversammlung und dem Wert einer Wohnung. Die Teilungserklärung gibt Auskunft über die Miteigentumsanteile und kann eine abweichende Verteilung vorschreiben.

Berechnung der Miteigentumsanteile:  

$$\text{MEA} = (\text{Sondereigentum [Miteigentümer]}) / (\text{Sondereigentum [gesamt]}) \times \text{Rahmenwert}$$

**2.3.2. Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung**

Die verantwortlichen Dezernate der Stadt Solingen gaben folgende rechtliche Gegebenheiten zum zu bewertenden Objekt bekannt:

**Auskunft zum Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige Flächen eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Gemäß der Auskunft der Stadt Solingen ist das zu bewertende Grundstück als baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV eingestuft.

**Miet- bzw. Pachtverhältnisse**

Am Tag der Ortsbesichtigung 07.08.2024 wurde das Bewertungsobjekt vom Eigentümer bewohnt.

**Eintragungen in das Altlastenverzeichnis**

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Dezernats (siehe Anlage 9.5.) sind zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten auf der Grundstücksfläche bekannt.

**Eintragungen in das Baulastenverzeichnis**

Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 nicht durch Baulasten belastet ist. (siehe Anlage 9.6.)

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass sich das Bewertungsgrundstück auf dem Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche (W) befindet. (siehe Anlage 9.8.)

**Auskunft aus dem Bebauungsplan**

Gemäß der Auskunft der Stadt Solingen befindet sich das Bewertungsobjekt in keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. (siehe Anlage 9.9.)

**Auskunft zur Mietbindung**

Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am 07.08.2024, gemäß der Auskunft des zuständigen Dezernats, keine Verträge über eine öffentliche Förderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Eine Wohnungsbindung nach dem WoBindG sowie eine Mietpreisbindung sind somit nicht gegeben (siehe Anlage 9.10.).

Energieausweis	Ein Energiebedarfsausweis wurde am 11.03.2019 mit folgenden Ergebnissen ausgestellt: Energiebedarf dieses Gebäudes: 177,8 kWh / (m <sup>2</sup> x a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 208,5 kWh / (m <sup>2</sup> x a) (siehe Anlage 9.11.).
Hinweis	Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß, auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin, durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Art des Gebäudes und Baujahr	<p>Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Gebäude der Parallelstr. 12. Das Gebäude ist einseitig mit Grenzabstand, an der anderen Seite angebaut an ein etwa gleichartiges Gebäude mit ähnlicher Nutzung, und unmittelbar an der Straßengrenze errichtet. Das Gebäude ist vollunterkellert, hat zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Mansardendachgeschoss. Die Immobilie ist in konventioneller Bauweise errichtet worden. Ein Bauabnahmeschein lag nicht in der Bauakte. Auf Nachfragen bei den Solinger Ämtern, ist das Gebäude zum ersten Mal ca. <b>1914</b> erfasst worden.</p> <p>Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein weiteres Mehrfamilienhaus Parallelstr. 14. Das Wohnhaus ist mit Abstand hinter dem Haus Nr. 12 und an der östlichen Grenze in Grenzbebauung errichtet. Das Gebäude ist vollunterkellert, hat zwei Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Mansardendachgeschos. An das Gebäude ist ein eingeschossiges, wohngenutztes Gebäude mit Flachdach in zweiseitiger Grenzbebauung angebaut. Die Immobilie ist in konventioneller Bauweise errichtet worden.</p>
Wohnfläche	Bei den Recherchen, im örtlichen Bauarchiv, ist eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahre 1999, nach Din 276, vorgefunden worden (siehe Anlage 9.1.). Aus dieser geht für die Wohneinheit Nr. 3; im Dachgeschoss, eine Wohnfläche von <b>55,62 m<sup>2</sup></b> hervor. Ob diese mit der aktuellen Situation übereinstimmt, konnte nicht ermittelt werden, da <b>keine Innenbe-sichtigung</b> stattfinden konnte.
Modernisierungen	keine bekannt

## Grundrisskonzeption

Die Wohneinheit im Dachgeschoss wird durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Gemäß Grundrisszeichnung können von der Diele aus, alle Räumlichkeiten betreten werden. Natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten sind, bis auf die Diele, in allen Räumlichkeiten vorhanden.

### 3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer

## Dachgeschoss

Wohneinheit 3

Diele

Bad/WC

Küche/Speisezimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Von der Wohneinheit 3 führt eine Tür ins Treppenhaus.

### 3.3. Ausstattung und Ausführung

#### 3.3.1. Gebäudekonstruktion

## Baubeschreibung und Vorbemerkung

Alle Ausstattungsmerkmale 3.2.1. – 3.2.3. sind der Baubeschreibung entnommen oder während der Ortsbesichtigung festgestellt worden.

**Am Tag der Ortsbesichtigung fand keine Innenbesichtigung statt. Das Gebäude wird im Folgenden, aus den Erkenntnissen des Ortstermins und aus den vorhandenen Zeichnungen beschrieben und dessen Ausstattung mit baujahresspezifischem Standard geschätzt. Die eigentliche Ausstattung kann abweichen.**

## Fundamente

konnten nicht ermittelt werden

## Fassade / Umfassungswände

Fassade:verputzt und gestrichen  
StuckelementeUmfassungswände:

Mauerwerk

## Dach und Dachentwässerung

Dachdeckung: Bitumendachschindeln bzw. BitumendachbahnenDachentwässerung:

Dachrinnen und Fallrohre, Stahl verzinkt

## Fenster und Außentüren

Fenster:

überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast

Außentüren:

Eingangstüren: Alu-türen

Balkontüren: Kunststoff

## Innenwände

teils Mauerwerk, teils Steinfachwerk

## Geschossdecke

Holzbalkendecke

## Geschosstreppen

Hartholztreppen

### 3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

#### Nr.3 Wohnung Dachgeschoss

Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen oder Tapete
Fußböden	Laminat, Textil, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	Wanne oder Dusche, WT, WC
sonst. technische Ausstattung	baujahresspezifische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

*Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.*

### 3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen	Gastherme Befeuerungsart: Gas Wärmeübertragung: Heizkörper
Informationstechnik	Telekommunikationsanschluss
Warmwasser:	unbekannt

### 3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile	Dachgauben Außentreppe und Überdachter Laubengang Eingangstreppe mit Überdachung Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen und Ausstattung	Gegensprechanlage

### 3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	keine
Garagen / Carports / Stellplätze	keine



### 3.5. Bautechnische Beanstandungen

Anmerkung

Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel wertmindernd aus und werden unter „**besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften**“ (5.2.6.) berücksichtigt.

**Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, außerdem konnte der Zustand des Daches nicht komplett begutachtet werden. Eine vollständige Auflistung der bautechnischen Beanstandungen ist nicht gegeben und kann weit über die hier genannten Punkte hinausgehen.**

Außenputz im Sturzbereich beschädigt



Belag der Einfahrt weist Wellenbildung auf



Lackierung der Traufuntersicht nicht mehr flächendeckend

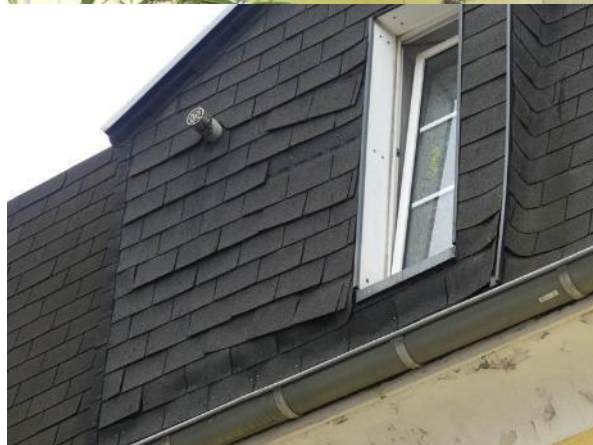
stellenweise lösen sich die Unter-  
verkleidungen



Balkonüberdachung beschädigt



Bitumenschindeln teilweise wellig oder lösen sich



Oxidationsspuren an Stahlträger eines Balkons



Außenputz der Gartenaußenmauer beschädigt



Rissbildung im Fassadenaußenputz



### 3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Die Immobilie liegt an einer schwach befahrenen Erschließungsstraße, mit mäßigen Verkehrsanbindungen in ruhiger Lage.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Wohnhäuser in Massivbauweise mit funktionalen Grundrissen. Die Belüftungs- und Lichtverhältnisse sind mit gut zu bezeichnen.

Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungstau waren am Tag der Ortsbesichtigung ersichtlich und wurden erfasst. Insgesamt handelt es sich, nach äußerem Anschein, um ein mäßig gepflegtes Bewertungsobjekt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

#### 4. Wertermittlung

##### 4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gemeinde	Solingen	entsprechend
Postleitzahl	42719	entsprechend
Gemarkungsname	Wald	entsprechend
Bodenrichtwertnummer	15102	/
Bodenrichtwert	<b>415 €/m<sup>2</sup></b>	/
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024	<b>07.08.2024</b>
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend
Geschosszahl	II	II
Grundstücksgröße	k. A.	601m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	40 m Baulandtiefe	Ø ca. 51 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 11,5 m
Bodenrichtwert für Gartenland	<b>k. A.</b>	/
Bauweise	k. A.	o
Ausnutzung	k. A.	/
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	fast rechteckig
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8 BauNVO 86	0,86 BauNVO 86
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	keine wertbeeinflussenden Lärmimmissionen

##### 4.1.1. Anpassung des Bodenrichtwerts

<b>I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	=	415 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>415 €/m<sup>2</sup></b>
(Ausgangswert für weitere Anpassung)		

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	07.08.2024	x 1,00

<b>III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	<b>415,00 €/m<sup>2</sup></b>	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	0,8	0,86	x 1,02
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	423,30 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)</b>	=	<b>423,30 €/m<sup>2</sup></b>	



**4.1.2. Bodenwertberechnung**

<b>Bodenwertberechnung</b> (rentierliche Flächen)			
	<b>Bodenrichtwert x</b>	<b>Fläche =</b>	<b>Bodenwert</b>
Flurstück 59	423,30 €/m <sup>2</sup>	601,00 m <sup>2</sup>	254.403 €
<b>Ergebnis Bodenwert</b>		<b>601,00 m<sup>2</sup></b>	<b>254.403 €</b>

<b>Anteiligen Bodenwert</b> (rentierliche Flächen)			
Bodenwert		254.403 €	
Miteigentumsanteil	129 /		1.000
<b>Anteiliger Bodenwert rd.</b>		<b>32.818 €</b>	

Ergebnis Bodenwert

Zum Wertermittlungsstichtag, am **07.08.2024**, beträgt der für das Bewertungsobjekt anteilige ermittelte Bodenwert **32.818 €**.

**5. Ertragswertberechnung (unbelastet)**

<b>Ertragswertberechnung (allgemeines Verfahren)</b>			
Wohn- bzw. Nutzfläche		55,62 m <sup>2</sup>	
<b>Rohertrag p.a.</b>			<b>3.604 €</b>
Instandhaltung	13,48 € / m <sup>2</sup> p.a. x WFL =	750 €	
Mietausfall	2,00 % v. Rohertrag	+	72,08 €
Verwaltung	412,00 € / p.a.	+	412,00 €
<b>- Bewirtschaftungskosten</b>			<b>- 1.234 €</b>
<b>= Reinertrag p.a.</b>			<b>= 2.370 €</b>
<b>- Bodenwert</b>	32.818 €	<b>kapitalisierter Bodenwert</b>	
x Liegenschaftszinssatz	1,05 %	-	345 €
<b>= Reinertrag des Gebäudes</b>			<b>= 2.025 €</b>
Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	1,05 %		
<b>x Vervielfältiger (ungerundet berechnet)</b>		<b>x</b>	<b>13,81156421</b>
<b>= Gebäudeertragswert</b>			<b>= 27.968 €</b>
<b>+ Bodenwert (allgemeines Verfahren)</b>		<b>+</b>	<b>32.818 €</b>
<b>= vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 60.786 €</b>
<b>± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften</b>		<b>±</b>	<b>€</b>
+ nicht rentierliche Grundstücksflächen		+	0 €
- bautechnische Beanstandungen		-	1.400 €
- Risikoabschlag		-	7.294 €
			<b>= -8.694 €</b>
<b>= Ertragswert</b>		<b>=</b>	<b>52.092 €</b>
		<b>rund</b>	<b>52.000 €</b>

Ergebnis Ertragswert

Der Ertragswert, am Wertermittlungsstichtag 07.08.2024, beträgt rd. **52.000 €**.

**6. Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung**

Die Ermittlung des Verkehrswertes (**unbelastet**) erfolgte **in Anlehnung** an § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für die Stadt Solingen, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **am Ergebnis des Ertragswertverfahrens.**

Für das Ertragswertmodell lag, aus sachverständiger Sicht, Datenmaterial in guter Qualität, bei ausreichenden Verkaufsfällen vor.



### 6.1. Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage, für das, mit einem Eigentumswohnung bebaute (Miteigentumsanteil 129 / 1.000, im Grundbuch von Wald, Blatt 8403, Gemarkung Wald, Flur 18, Flurstücke 59, Grundstück, in der Parallelstr. 12, 14, in 42719 Solingen, zum Wertermittlungstichtag **07.08.2024**, rund:

**52.000,- €**

zweiundfünfzigtausend

#### **Schlusserklärung des Sachverständigen:**

Dieses Gutachten ist ausschließlich mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstanden, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

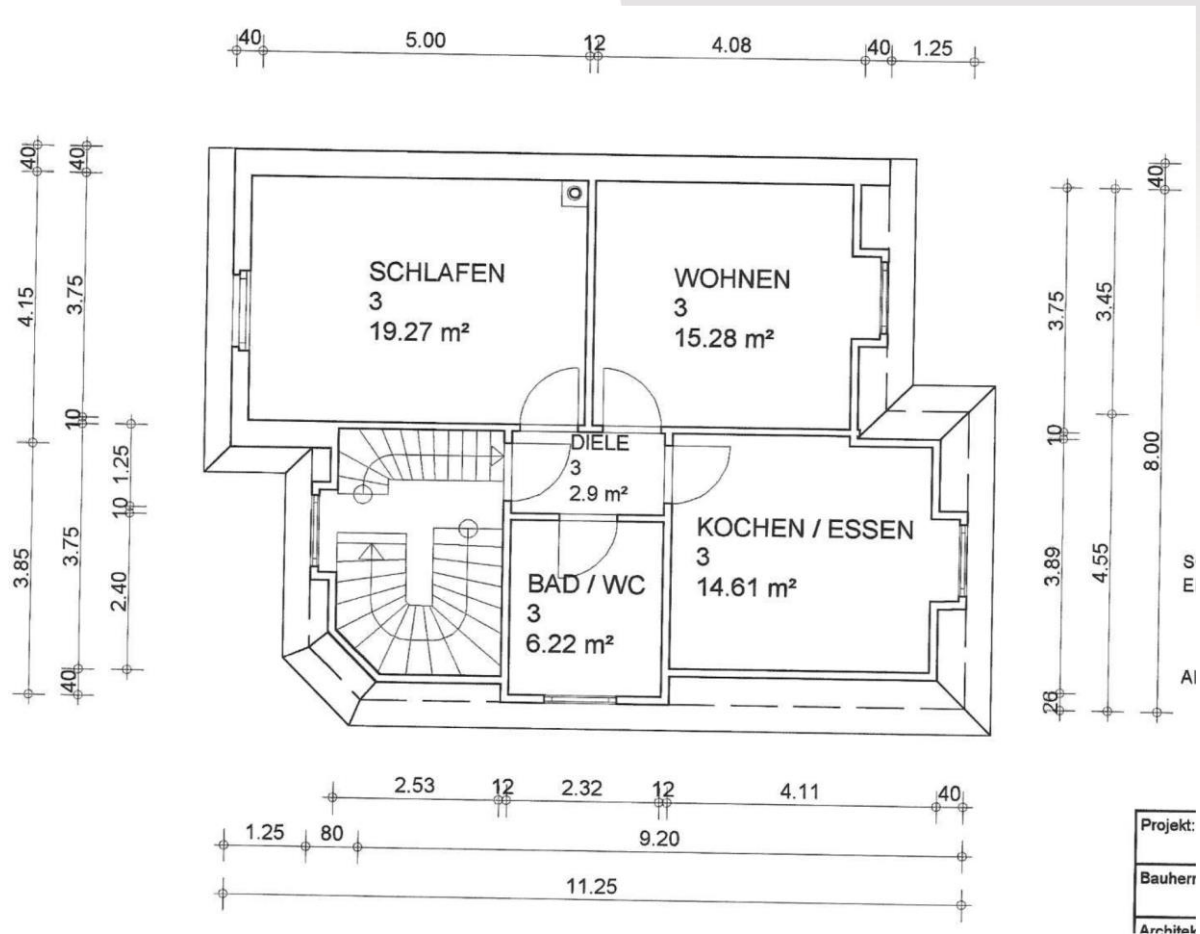
Ausgestellt:  
Remscheid, 09.09.2024

Andreas Sudhaus  
Dipl.-Ing. Architektur

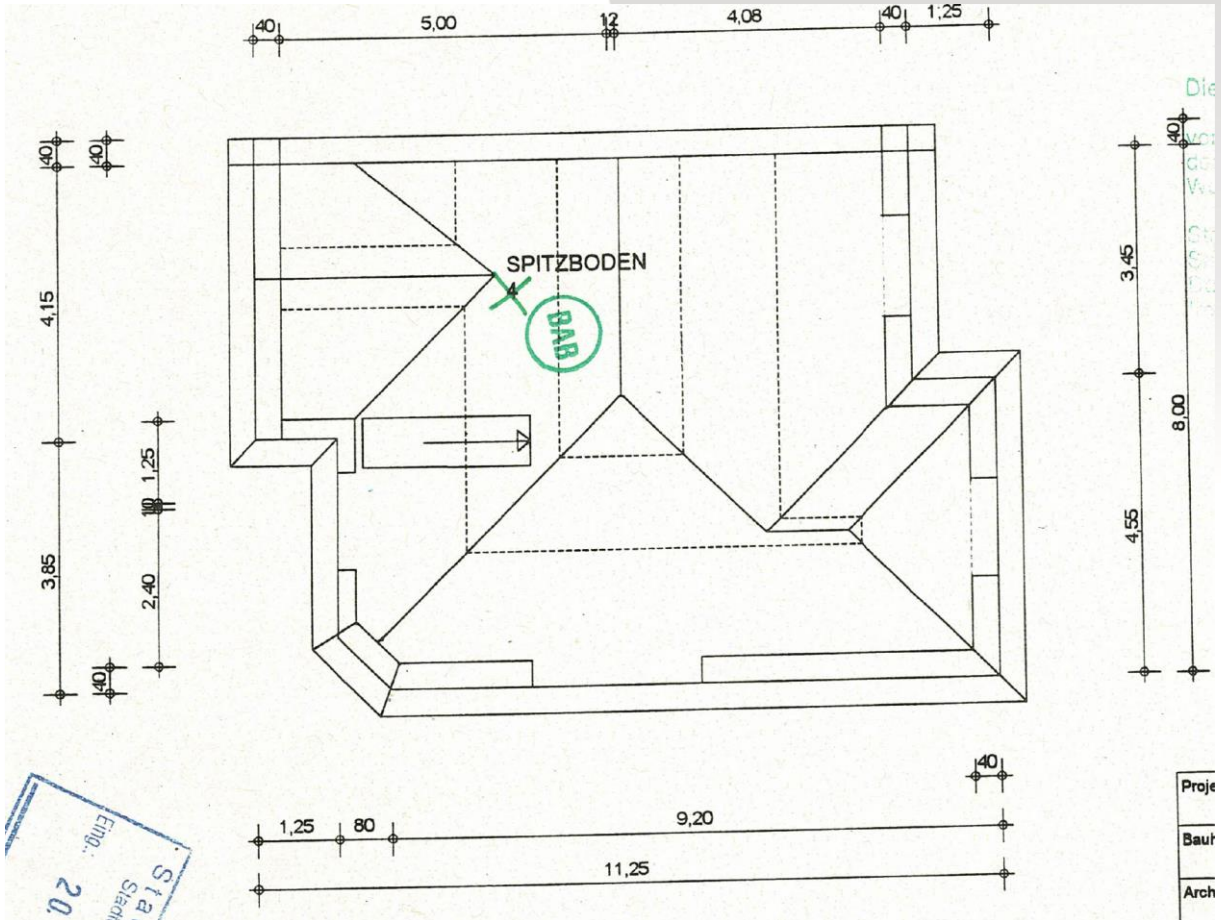
© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte, ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

7. Anlagen

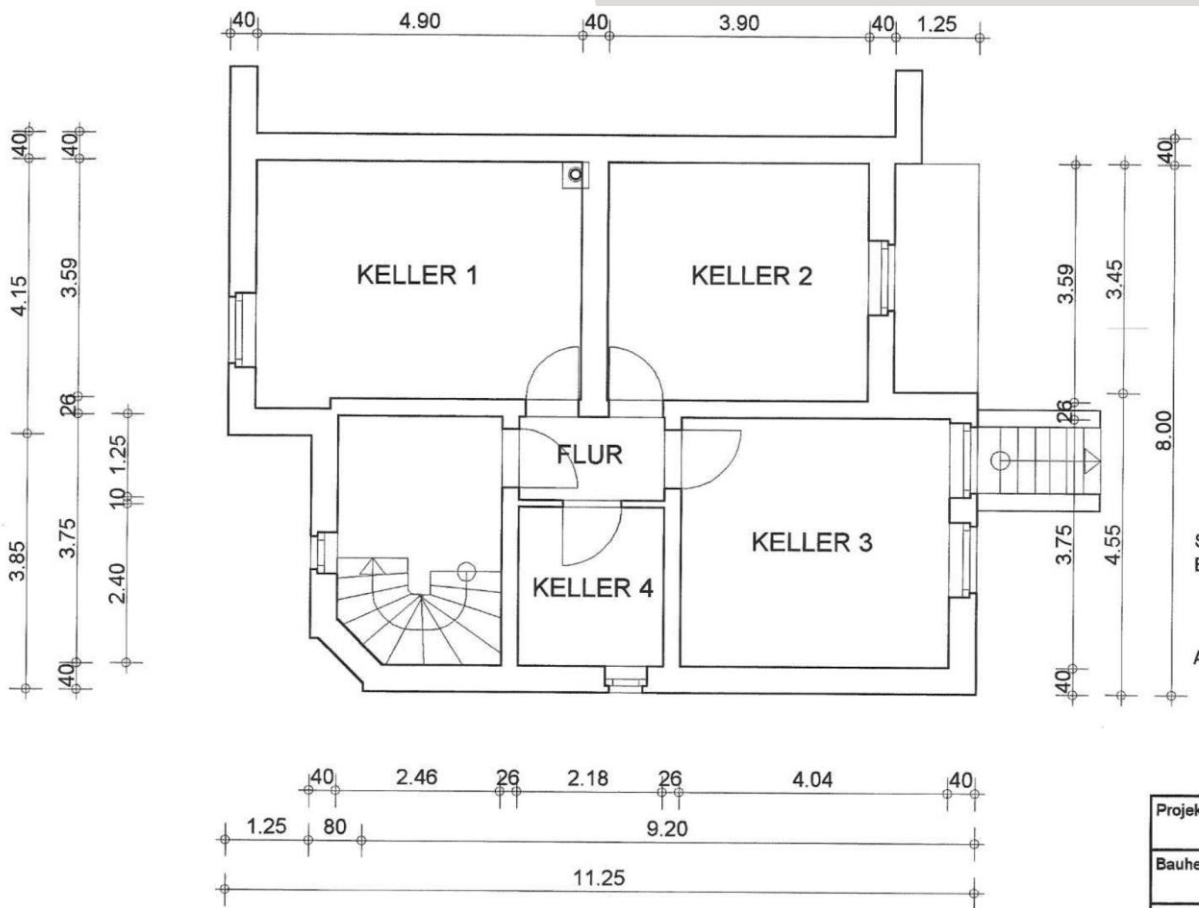
7.1. Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung



Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3, Bewertungsobjekt  
**Die Richtigkeit konnte auf Grund, der fehlenden Innenbesichtigung nicht bestätigt werden.**



Spitzboden



Kellergeschoss

Weitere Pläne lagen im Bauarchiv nicht vor.



DIPL.-ING. KURT EMMERICH GUTACHTER 42653 SOLINGEN

EMRICH/ÖZMEN, 42719 SOLINGEN

Seite : 2  
10.10.99

Positionen	Beschreibung/Berechnung	Ergebnis	Pos-Menge
6+	Schlafen 5,00*3,75=	=	18,75 m2
			-----
			59,01 m2
	Faktor 0,97 *	Menge 59,01 =	57,24 m2
<b>3 DACHGESCHOSS (3)</b>			
1+	Diele 2,32*1,25=	=	2,90 m2
2+	Bad/WC 2,32*2,68=	=	6,22 m2
3+	Kochen/Essen 3,96*3,45+0,43*1,26=	=	14,20 m2
4+	Wohnen 3,93*3,75+0,43*1,26=	=	15,28 m2
5+	Schlafen 5,00*3,75=	=	18,75 m2
			-----
			57,34 m2
	Faktor 0,97 *	Menge 57,34 =	55,62 m2
SUMME	1. PARALLELSTRASSE 12		----- 170,10 m2 =====

Solingen, den 10.10.99

DIPL.-ING. KURT EMMERICH, ARCHITEKT BDB  
42653 SOLINGEN OBENFLACHSBERG 31A



Wohnflächenberechnung Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3, Bewertungsobjekt  
Die Richtigkeit konnte auf Grund, der fehlenden Innenbesichtigung nicht bestätigt werden.

## 7.2. Fotodokumentation



Ansicht Straße, Parallelstr. 12



Ansicht Straße, Parallelstr. 12



Ansicht West, Parallelstr. 12



Ansicht Süd-West, Parallelstr. 12



Ansicht Süd, Parallelstr. 12



Ansicht Nord, Parallelstr. 14