



Zusammenfassung zum Wertgutachten: Amtsgericht Solingen, 006 K 030/22

Objektadresse:	42719 Solingen, Bausmühlenstraße 17.
Objektart und Kurzbeschreibung:	Wohngebäude, Dreifamilienhaus, unterschiedliche Baujahre, und zwar 1900 und 1982.
Auftrag und Besonderheiten:	Zwangsversteigerung, Ermittlung der einzelnen Grundstückswerte (Einzelauslobung) und Wert der wirtschaftlichen Einheit; Grunddienstbarkeiten.
Stichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 02.02.2023.
Grundbuch:	Blatt 2400, Gem. Wald, Flur 16, Flurstücke: 252 (57 m ² groß), 403 (6 m ² groß) sowie 415 (632 m ² groß).
Belastungen:	Grunddienstbarkeiten (Wegerecht und Grenzmauermitbenutzungsrecht)
Gesamtmietfläche:	Rund 274 m ² .
Grundstücksgröße:	Gesamt / wirtschaftliche Einheit: 695 m ² .
Jahres- und Altersangaben:	Baujahr um 1900 und 1982, Restnutzungsdauer 40 J. (nach Modernisierungen und Baujahren fiktiv), 80 J. Gesamtnutzungsdauer.
Lage:	Im Stadtteil Wald, Hauptverkehrsstraße gegenüber Grundschule.
Ausstattung und Zustand:	Wohnungen in weiten Teilen modernisiert, Gemeinschaftsanlagen nach Baujahren unterschiedlich.
Ertrag und Kosten:	Jahresrohertrag 25.995 €, Bewirtschaftungskosten 5.692 €.
Liegenschaftszinssatz:	3,75 %.
Verkehrswert	Wirtschaftliche Einheit / Gesamtgrundstück: unbelastet 364.413 € (nach Abzug besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale).