

Büroanschrift:
Solinger Str. 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 76
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Wohneigentum Nr. 8
Erdgeschoss rechts
Wohnfläche: 68,37 m²
Katternberger Str. 2
42655 Solingen
Stadtteil Mitte

Verkehrswert:

97.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Solingen
- Zwangsversteigerung -
Goerdelerstr. 10
42651 Solingen

Aktenzeichen: 006 K 030/23

Bewertungsstichtag: 04.04.2024

1

Hinweis:

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Wohnungsgrundriss, Grundriss Kellergeschoss, Gebäudeansichten, Gebäudeschnitt
▶ aus der Teilungserklärung
- Anlage 4 - Teilungserklärung
▶ Grundbuchamt Solingen
- Anlage 5 - Energieausweis
▶ WET-Verwaltung
- Anlage 6 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht
- Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Natur und Umwelt
- Auskunft bzgl. Wohnungsbindung
▶ Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen
- Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung)
▶ Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge

Literaturverzeichnis:

- Baugesetzbuch; Landesbauordnung
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Grundstücksmarktbericht 2024 (Gutachterausschuss Solingen)
- Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 und ImmoWertV2010
- Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2016
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Grundstückswertermittlung (Gablenz)
- Praxishandbuch Sachverständigenrecht (Bayerlein)
- Versteigerung und Wertermittlung (Stumpe/Tillmann)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
vertreten durch	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung
Anschrift des Bewertungsobjektes	Katternberger Str. 2 42655 Solingen
Eigentümer	xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
Gegenstand der Bewertung	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im Wohnhaus Katternberger Str. 2
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 8 im Haus Katternberger Str. 2 in Solingen.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 22.01.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az: 006 K 030/23.
zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Katasterkarte• Unterlagen aus dem Grundbuchamt (Grundakten)• Auskünfte/Informationen zuständiger Behörden• Auskünfte/Informationen der Wohnungseigentumsverwaltung
Ortsbesichtigung	04.04.2024 <u>Teilnehmer:</u> Frau Christine Walther; Sachverständige <u>Situation:</u> Eine Innenbesichtigung des Wohneigentums konnte nicht vorgenommen werden, durch die Eigentümer erfolgte keine Kontaktaufnahme. Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichtes Solingen ist die Bewertung deshalb aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen vorzunehmen.

Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind.</p> <p>Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.).</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft.</p> <p>Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	04.04.2024
Baulasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtdienstes Bauaufsicht Solingen, ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung zu Lasten der Flurstücke 165 und 154 der Flur 18 Gemarkung Solingen, verzeichnet.</p> <p>► siehe Anlage 6</p>
Altlasten	<p>Durch die Untere Bodenschutzbehörde Solingen wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Katternberger Str. 2 (Gemarkung Solingen, Flur 18, Flurstücke 165 und 154) nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Solingen geführt wird.</p> <p>► siehe Anlage 6</p>
Denkmalschutz	Das Gebäude Katternberger Str. 2 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Solingen verzeichnet.
Wohnungsbindung	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Stadtdienst Wohnen) ist das Objekt nicht gefördert und unterliegt daher keiner Belegungs- oder Mietpreisbindung gemäß WFNG NRW.</p> <p>► siehe Anlage 6</p>
Nutzung	es wird Leerstand vermutet
Wohnungseigentums- Verwaltung	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

* Hinweis: aus mündlichen Auskünften von Behörden können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

2. Grundstücksangaben

2.1. Grundbuch

Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Solingen (Wohnungsgrundbuch)
Blatt	xxxx
Bestandsverzeichnis	<p>24 (vierundzwanzig) / 1.000 (eintausendstel) Miteigentum an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung – im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: (Blätter xxxx bis mit xxxx) Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder- eigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Das gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder bei Veräußerung des Wohneigentums im Wege der Zwangs- vollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Ebenso gilt dies nicht für den Fall des erstens Verkaufs.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.* Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K 68 des Lageplans ist nicht mehr dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 38 (Blatt xxxx) zugeordnet, sondern dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 8 (Blatt xxxx) eingeräumt worden. Bezug Bewilligung vom 15.08.2018 (URNr. 411/2018-DE, Notar xxxxxxxxxxxxxxxx). Eingetragen am 25.09.2018. Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K 68 ist nicht mehr dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 39 (Blatt xxxx) zugeordnet, sondern dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 8 (Blatt xxxx). Eingetragen am 17.12.2020.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Januar 2001 – UR.Nr. 376/2001, Notar xxxxxxxxxx – Bezug genommen. Übertragen aus Blatt xxxx und eingetragen am 7. November 2001.</p>

Gemarkung	Solingen	
Flur	18	
Flurstück	165	154
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche Kölner Str. 31 Elsa-Brandström-Str. 1, 5 Katternberger Str. 2	Gebäude- und Freifläche Elsa-Brandström-Str. 5
Grundstücksgröße	2.071 m²	
Abteilung I (Eigentümer)	5.1. xxxxxxxxxxxxxxxx - zu ½ Anteil – 5.2. xxxxxxxxxxxxxxxx - zu ½ Anteil -	
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<p>soweit aus Flurstück 154 entstanden: Grunddienstbarkeit – Recht zu überbauen – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Solingen Flur 18 Flurstück 152 (Solingen Blatt xxxx). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. März 1962 – Notariat xxxxxxxxxxxxxxxx – URNr. 444/62 – eingetragen am 2. Oktober 1962.</p> <p>In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern xxxx bis mit xxxx besteht diese Belastung. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt xxxx hierher übertragen am 7. November 2001.</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Solingen – 006 K 030/23). Eingetragen am 23.11.2023.</p>	
Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.	

* Es sind mehrere Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen und Kellerräumen vereinbart. Die Zu- und Abschreibungen sind dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zu entnehmen. Es werden an dieser Stelle nur die für das Wohneigentum Nr. 8 relevanten Sondernutzungsrechte aufgeführt.

Beurteilung der Grunddienstbarkeit:

Das bezeichnete Flurstück 152 ist gemäß Auskunft aus dem Katasteramt Solingen im heutigen Flurstück 251 aufgegangen. Nach sachverständiger Einschätzung resultiert das Überbauungsrecht aus den damaligen Bauvorhaben und ist vermutlich nicht mehr gegenständlich. Auf die Bewertung eines einzelnen Wohneigentums hat die Grunddienstbarkeit keinen Einfluss. Sie wird wertneutral beurteilt.

2.2. Regionale Beschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Solingen, Wikipedia, google.maps

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen ; kreisfreie Stadt
Stadtbezirk/Stadtteil:	Mitte
Einwohner im Stadtbezirk:	43.392 (Stand 30.06.2023; Gesamtstadt 164.770 Einw.)

Infrastruktur / Bebauung / Landschaft / Wirtschaft / Kultur:

Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten und rheinischen Metropolen von Köln und Düsseldorf. Sie verknüpft sich nahezu lückenlos mit den angrenzenden Städten Wuppertal, Remscheid, Langenfeld, Haan und Hilden.

Solingens Integration in das Autobahnnetz erschließt mit der A1, A3 und A46 umfangreiche Verkehrswege. Ein direkter Zugang zum Inter-City-Angebot ist durch den IC-Halt gegeben. Die internationalen Flughäfen Rhein-Ruhr-Düsseldorf und Köln-Bonn sind innerhalb einer halben Autostunde erreichbar.

Seit Jahrhunderten ist Solingen das Zentrum der deutschen Schneidwarenherstellung und eine der ältesten Handwerkerstädte. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Eine Vielzahl von Klein- und Mittelbetrieben bestimmt den Standort. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren.

Das Handwerk und die produktionstechnische Entwicklung nahmen keinen unerheblichen Einfluss auf die architektonische Entwicklung und Gestaltung der Stadt. Historische Bausubstanz - unter anderem mit den traditionellen bergischen Häusern - prägt das Stadtbild in enger Verbindung mit moderner Architektur. Als besonderes Bauwerk ist die Müngstener Brücke zu benennen, sie galt 1897 zu ihrer Inbetriebnahme als technisches Wunderwerk und ist auch heute noch von hohem bautechnischem Anspruch.

Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird. Etwa die Hälfte des Stadtgebiets steht unter Landschaftsschutz, ca. 2% unter Naturschutz. 350 km Wanderwege, darin involviert die Sengbachtalsperre, ermöglichen Wanderfreunden und Erholungssuchenden Einblicke in die reizvolle Natur und Umgebung – ein Highlight hierzu ist auch der Botanische Garten.

Solingen verfügt über ein komplettes Angebot aller Schulformen einschließlich Volkshochschule und Musikschule sowie ein umfangreiches Angebot an Kindergärten. Hochschulen, Fachhochschulen und Universitäten sind in den nahen Großstädten etabliert – nennenswert hier besonders die Uni Wuppertal.

Für das kulturelle Angebot wird im Theater- und Konzerthaus, der Festhalle Ohligs, dem Stadtsaal Wald und mehreren Kinos Sorge getragen. Ein fest etablierter Bestandteil des nordrhein-westfälischen Konzert- und Musiklebens sind die Bergischen Symphoniker; seit Jahrzehnten ist zudem der Solinger Künstlerbund fester Bestandteil der Solinger Kunst- und Kulturszene. Auch die Stadtbibliothek, die Sternwarte und mehrere Museen tragen zu Kultur und Bildung bei. Nennenswert hierzu die historischen Kotten (ehemalige Schleiferwerkstätten), das Deutsche Klingmuseum und das Schloss Burg mit dem bergischen Museum.

Solingen zeigt sich als lebendige Stadt - in über 800 Vereinen werden den Solingern Aktivitäten in allen Interessenbereichen angeboten. Der Solinger Sportbund bemüht sich hierbei besonders um ein vielseitiges, qualitativ hochwertiges Sportangebot.

Die medizinische Versorgung wird durch ausreichend niedergelassene Ärzte realisiert, zudem verfügt Solingen über 3 Krankenhäuser.

Ebenso wie in anderen Großstädten der Region, wurde in Solingen in den letzten Jahrzehnten eine negative Bevölkerungsbewegung registriert, welche in den 2010er Jahren durch Zuzüge positiv kompensiert wurde. Inzwischen ist eine gewisse Stabilität mit überschaubaren Schwankungen zu Verzeichnen. Die Stadtverwaltung Solingen geht davon aus, dass in den nächsten Jahren diese Stabilität erhalten bleibt.

2.2.1. Grundstückslage

Der Stadtbezirk Mitte ist zentral gelegen und wird von den anderen Solinger Stadtbezirken (Gräfrath, Wald, Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid und Burg/Höhscheid) sowie den Städten Wuppertal und Remscheid umgeben. Flächenmäßig zählt Mitte zu den kleineren Stadtbezirken, allerdings mit nahezu ähnlicher Einwohnerzahl wie der doppelt so große Stadtbezirk Ohligs/Aufderhöhe/ Merscheid. Dementsprechend hoch ist die Besiedlungsdichte.

In Solingen-Mitte befinden sich wichtige zentralisierte Einrichtungen und Gebäude, wie das Rathaus, Amts- und Arbeitsgericht, Finanzamt, Theater- und Konzerthaus und die Klingenhalle. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sporteinrichtungen, medizinische Versorgung etc. sind in Solingen-Mitte angesiedelt. Die Infrastruktur des Stadtbezirks stellt sich insgesamt positiv und gegenüber den anderen Stadtbezirken mit kurzen Wegen vorteilhafter dar. Im Gegenzug sind jedoch deutlich weniger Grünflächen/Durchgrünung und eine hohe Verdichtung der Bebauung zu verzeichnen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Mitte, nah zum Stadtteil Höhscheid. Hierin begründet sich, dass bei verschiedenen Internetrecherchen unter Eingabe der Katternberger Straße, der Stadtteil Höhscheid aufgeführt wird; die Katternberger Straße verläuft überwiegend durch Höhscheid.

Das Grundstück befindet sich an einem Verkehrsknotenpunkt: Katternberger Straße / Kölner Straße (B 229) / Elsa-Brandström-Straße. Daraus resultieren die verschiedenen Straßenbezeichnungen der Häuser, welche die Wohneigentumsanlage bilden.

Das Umfeld ist sehr dicht besiedelt, es stehen wenige Grünflächen zur Verfügung. Lediglich gegenüber zum Haus Katternberger Straße 2 befindet sich eine kleine Grünanlage (Dickenbusch) mit einem Spielplatz.

Im Nahbereich sind unter anderem Grundschule, Kindertagesstätte, die Bergische Volkshochschule, Musikschule und die Hauptwache der Feuerwehr etabliert.

Straßenanbindung, öffentlicher Nahverkehr sowie die Infrastruktur insgesamt, sind positiv zu beurteilen. Nachteilig hingegen ist die Besiedlungsdichte, mangelnde Durchgrünung und Verkehrsimmissionen.

2.2.2. Verkehrsanbindung

Das Grundstück befindet sich an einem stark frequentierten Kreuzungsbereich. Über die Kölner Straße (B 229, Hauptverkehrsstraße) gelangt man in kurzer Entfernung direkt zum Zentrum Solingen-Mitte. Bezüglich der Elsa-Brandström-Straße handelt es sich um eine Nebenstraße. Die Katternberger Straße führt zum Ortsteil Katternberg und weiter bis nach Leichlingen.

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:

- Bushaltestelle ca. 90 m; Bahnhof Solingen Grünewald ca. 450 m
- B 229 ca. 250 m
- Zentrum Solingen-Mitte ca. 500 m
- Autobahn A 3 ca. 11 km; Autobahn A 46 ca. 8 km
- Zentrum Haan und Leichlingen jeweils ca. 10 km
- Zentrum Langenfeld ca. 12 km, Zentrum Hilden ca. 14 km;
- Wuppertal Elberfeld ca. 15 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 30 km; Düsseldorf Flughafen ca. 36 km

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung	<p>Das Grundstück wird aus öffentlichen Netzen mit Strom, Gas und Trinkwasser versorgt und ist an die öffentliche Kanalisation angebunden.</p> <p>➤ SWS Netze Solingen GmbH (Gas, Wasser, Strom)</p> <p>Bezüglich der Elsa-Brandström-Straße, Kölner Straße und Katternberger Straße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlagen.</p> <p>➤ siehe Anlage 6</p>
Art der Bebauung	<p>zur WET-Anlage gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">• MFH Katternberger Str. 2 in geschlossener Baureihe zur Katternberger Straße und Kölner Str. 31• Geschosswohnungsbau Kölner Str. 31 und Elsa-Brandström-Str. 1• MFH Elsa-Brandström-Str. 5 (in Anschlussbebauung zur Elsa-Brandström-Str. 7)
Entwicklungszustand	<ul style="list-style-type: none">• baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutV Abs.2)	<p>Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht kein der Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt. Es besteht ein Fluchtlinienplan (F 83). Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem Mischgebiet.</p>
Grundstücksgestalt	<p>Das Eckgrundstück liegt mit einer langen Front der Elsa-Brandström-Straße an, im Weiteren mit einer Front dem Kreuzungsbereich Kölner Straße und mit einem kurzen Teilstück der hier beginnenden Katternberger Straße. Der Grundriss passt sich dem Straßenverlauf an. Auffällige topografische Verhältnisse sind nicht gegeben.</p>
Zufahrt / Pkw-Stellplätze	<p>Eine Befahrbarkeit des Grundstücks zu den Pkw-Stellplätzen ist von der Elsa-Brandström-Straße hergestellt. Bezüglich der Stellplätze sind Sondernutzungsrechte vergeben.</p> <p>Entlang der Elsa-Brandström-Straße ist öffentliches Parken teilweise erlaubt/möglich. Im Weiteren sind die öffentlichen Stellplatzkapazitäten im Umfeld begrenzt.</p>
Außenanlagen	<p>Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend befestigt und dienen zum Großteil als Pkw-Stellplätze. Angrenzend zu den Gehwegen und weitere Teilflächen, insbesondere zur Rückfront des Hauses Elsa-Brandström-str. 5, sind als Grünflächen angelegt/gestaltet.</p>

3. Gebäudeangaben

3.1. Beschreibung der Bebauung allgemein

Objektart	WET-Anlage bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern (Katternberger Str. 2 und Elsa-Brandström-Str. 5) und einem Geschosswohnungsbau (Kölner Str. 31 und Elsa-Brandström-Str. 1).
Umwandlung <i>in Wohn- und Teileigentum</i>	<ul style="list-style-type: none">• 2001
Aufteilung <i>Sondernutzungsrechte</i>	<ul style="list-style-type: none">• 6 Einheiten im Haus Elsa-Brandström-Str. 5• 8 Einheiten im Haus Katternberger Str. 2• 14 Einheiten im Haus Kölner Str. 31• 13 Einheiten im Haus Elsa-Brandström-Str. 1 <p>Gem. Teilungserklärung Teil II § 5 befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 16 Stellplätze, die im Aufteilungsplan mit SN 42 bis 57 bezeichnet sind. Weiter gehören die Kellerräume und die Dachgeschossräume zum Gemeinschaftseigentum.</p> <p>Der teilende Eigentümer ist berechtigt, die Stellplätze als auch die Keller- und Dachgeschossräume, im Rahmen eines Sondernutzungsrechts, einer Wohnungseigentumseinheit zur alleinigen Nutzung zuzuweisen.</p> <p>Die Zuweisung und zwischenzeitlich Umschreibungen gehen aus dem Grundbuch - Bestandsverzeichnis - hervor.</p>
Belegung	Zur Belegungssituation stehen keine Informationen zur Verfügung. In Bezug zur Lage wird vermutet, dass die Wohnungen in der WET-Anlage überwiegen vermietet werden. Qualitative Unterschiede zwischen den einzelnen Häusern sind vorhanden.

Katternberger Str. 2

Das gegenständliche Wohneigentum Nr. 8 befindet sich im Haus Katternberger Str. 2. In diesem Haus befinden sich 8 Wohneinheiten, jeweils zwei Einheiten im Erdgeschoss, 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Das Wohnhaus ist unterkellert. Gemäß Zeichnung zur Teilungserklärung befinden sich im Kellergeschoss Kellerräume, welche über Sondernutzungsrechte einzelnen Wohneinheiten zugewiesen wurden sowie eine Waschküche und zwei Trockenräume.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Die WET-Anlage vermittelt einen altersentsprechend durchschnittlichen Eindruck. Für die Unterhaltung wird Sorge getragen. Die Treppenhäuser werden von einem Reinigungsunternehmen regelmäßig gereinigt.

Gemäß Teilungserklärung wurden bezüglich der Häuser keine Wirtschaftseinheiten gebildet. Es erfolgt somit keine Rücklagenbildung für die einzelnen Häusern, sondern in Bezug zum Gesamteigentum. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Häuser können dadurch bedingt Wohneigentümer im Einzelfall benachteiligt oder begünstigt werden.

Die dauernde Unterhaltungspflicht für die Sondernutzung an einem Stellplatz, Keller- oder Dachgeschossraum obliegt hingegen allein dem Berechtigten.

Insbesondere wurde festgelegt (§ 14 TK), dass die jeweiligen Eigentümer der Stellplätze alle anfallenden Kosten zur Unterhaltung, Wartung und der Erneuerung der Stellplätze allein tragen. Der Zufahrtsweg und die Fläche vor den Einstellplätzen sind von dem jeweiligen Nutzungsberechtigten der Einstellplätze allein zu unterhalten. Die Wohnungseigentümer sind von jedweden anfallenden Kosten (Unterhaltung der Zufahrtswege und Fläche) freigestellt.

Gemäß Verwalterauskunft beträgt zum 31.12.2022 die Erhaltungsrücklage der Gesamtgemeinschaft rund 81.500 € (Anteil Wohneigentum Nr. 8 rund 1.970 €).

Weiter wurde mitgeteilt, dass Bauschäden im Bereich der Balkone bestehen, es wurde seitens der Verwaltung eine Bausubstanzprüfung beauftragt, das Ergebnis lag zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung zur Gutachtenerstellung noch nicht vor. Es wurde beschlossen, dass die anfallenden Kosten für die Planungs- und Ausschreibungsarbeiten in Höhe von ca. 12.000 € brutto der Erhaltungsrücklage der Gesamtgemeinschaft entnommen werden. (Sachstand gem. Protokoll der 24. Eigentümerversammlung vom 24.08.2023).

In benannter Versammlung wurde auch beschlossen, dass ab dem 01.01.2024 die Wasser-/Abwasserkosten auf die einzelnen Häuser verteilt werden. Die anfallenden Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung im Verhältnis der qm Wohnfläche der einzelnen Häuser abgerechnet.

3.1.2. Energieausweis

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für später errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 1. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Ein Energieausweis wurde durch die WET-Verwaltung vorgelegt.

➤ siehe Anlage 5

3.2. Baubeschreibung / Gebäudeausstattung

- ▶ insofern vor Ort erkennbar sowie gemäß vorliegender Informationen
- ▶ die Bezugnahme erfolgt auf das **Mehrfamilienhaus Katternberger Str. 2**
- ▶ es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Baujahr	<ul style="list-style-type: none">• gem. Energieausweis 1962
Modernisierung/ Ausbau	<ul style="list-style-type: none">• Wärmeerzeuger von 2002• weitere Informationen stehen nicht zur Verfügung
Geschosse	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss• Erdgeschoss• 1. Obergeschoss• 2. Obergeschoss• 3. Obergeschoss mit zurückgesetzter Etage zur Straßenfront• Spitzboden
Konzeption	<ul style="list-style-type: none">• in jeder Etage befinden sich 2 Wohnungen• im Haus insgesamt 8 Wohnungen
Bauweise	<ul style="list-style-type: none">• massive Bauweise• Loggia im 1. und 2. OG• Terrasse im 3. OG
Fassade	<ul style="list-style-type: none">• Putz EG Straßenfront• im Weiteren Kunstschiefer/Schieferverkleidung
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach mit Schindeln o.ä.
Fenster	<ul style="list-style-type: none">• Kunststoff
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Gasheizung

3.3. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

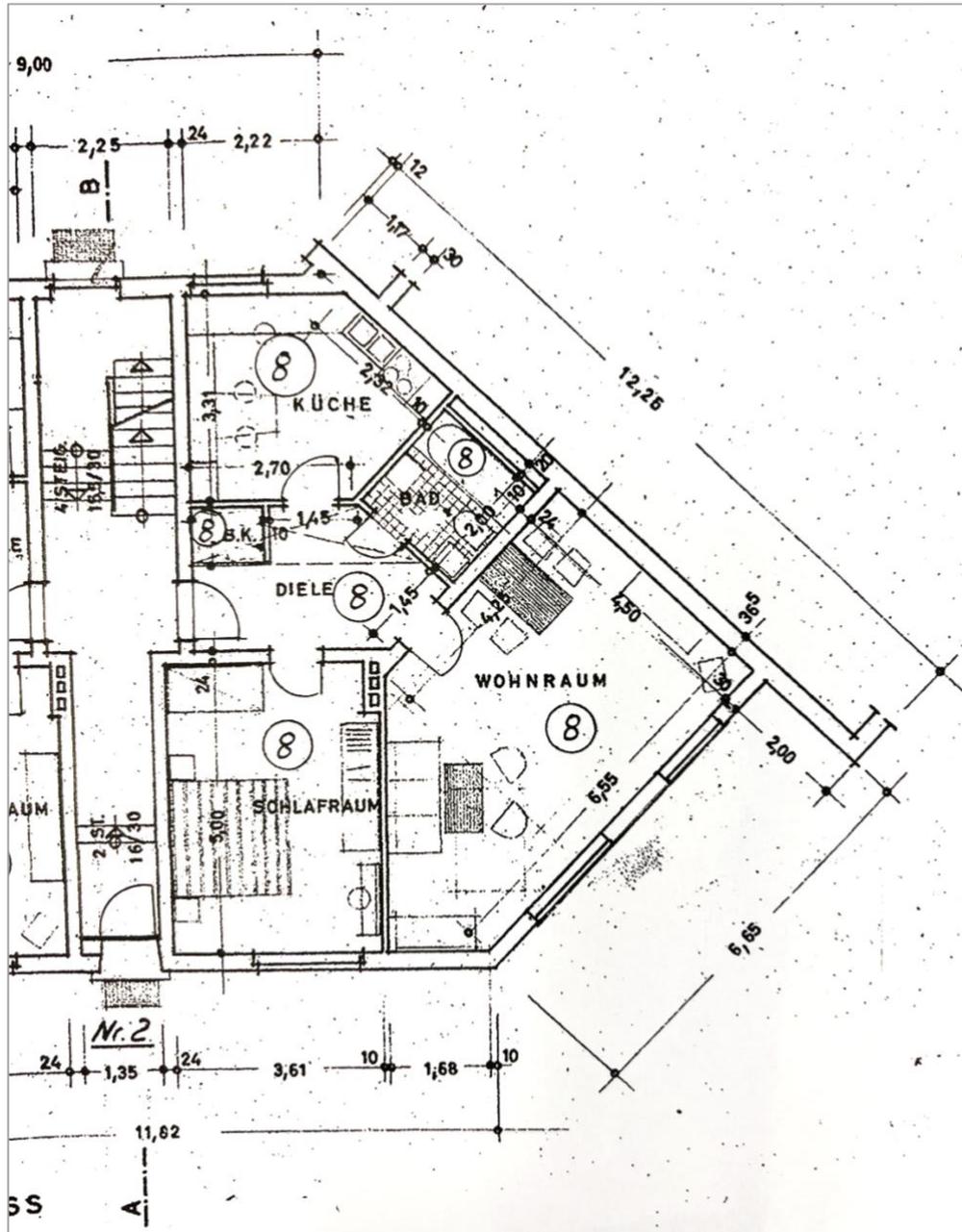
► Sondereigentum

Das zu bewertende Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden, so dass keine Beschreibung zur Ausstattung erfolgen kann.

In den Unterlagen zur Teilungserklärung sind keine Angaben zur Wohnfläche enthalten. Die Wohnfläche des Wohneigentums wurde den Abrechnungsunterlagen der WET-Verwaltung entnommen. Die Wohnfläche wird dort als Umlegungsgröße für die Kosten angewandt.

Bezeichnung	Sondereigentum Nr. 8
Nutzung	es wird Leerstand vermutet
Lage	Erdgeschoss rechts im Haus Katternberger Str. 2
Wohnfläche	68,37 m² (Wohnfläche gem. Verwalterunterlagen)
Raumaufteilung / Ausrichtung gem. Grundriss zur Teilungserklärung	<ul style="list-style-type: none">• Diele• Schlafrum (Katternberger Straße, Südfront)• Wohnraum (Katternberger Straße / Kölner Straße, Südost)• Bad (innen liegend)• Küche (Hof, Nordfront)• Abstelle <p>Die Fenster der Wohnung können vom Gehweg eingesehen werden.</p>
Sondernutzungsrecht	<ul style="list-style-type: none">• Kellerraum K 68
Pkw-Stellplatz	<ul style="list-style-type: none">• ohne
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• nicht bekannt
Mängel / Schäden	<ul style="list-style-type: none">• nicht bekannt
Zustand / Eindruck	<ul style="list-style-type: none">• nicht bekannt

Wohneigentum Nr. 8 im Erdgeschoss rechts
Wohnungsgrundriss aus dem Bauaktenarchiv
(Foto; kein Maßstab!)



3.4. Beurteilung des zu bewertenden Wohneigentums

- Stadtbezirk/Stadtteil Mitte
- das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Mitte, nah zum Stadtteil Höhscheid
- das Eckgrundstück befindet sich an einem Verkehrsknotenpunkt: Katternberger Straße / Kölner Straße (B 229) / Elsa-Brandström-Straße
- das Umfeld ist sehr dicht besiedelt, es stehen wenige Grünflächen zur Verfügung; lediglich gegenüber zum Haus Katternberger Straße 2 befindet sich eine kleine Grünanlage (Dickenbusch) mit Spielplatz
- im Nahbereich sind unter anderem Grundschule, Kindertagesstätte, die Bergische Volkshochschule, Musikschule und die Hauptwache der Feuerwehr etabliert
- nachteilig ist die Besiedlungsdichte, mangelnde Durchgrünung und Verkehrsimmissionen
- Straßenanbindung, öffentlicher Nahverkehr sowie die Infrastruktur insgesamt, sind positiv zu beurteilen
 - Bushaltestelle ca. 90 m; Bahnhof Solingen Grünewald ca. 450 m
 - B 229 ca. 250 m; Zentrum Solingen-Mitte ca. 500 m
 - Autobahn A 3 ca. 11 km; Autobahn A 46 ca. 8 km
- einfache bis mittlere Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert

Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck

(Gemeinschaftseigentum)

- Mehrfamilienhaus Katternberger Str. 2 - Baujahr 1962
- WET-Anlage mit insgesamt 41 Wohneinheiten bestehend aus:
 - MFH Elsa-Brandström-Str. 5 mit 6 Einheiten
 - MFH Katternberger Str. 2 mit 8 Einheiten
 - Geschosswohnungsbau Kölner Str. 31 mit 14 Einheiten
 - Geschosswohnungsbau Elsa-Brandström-Str. 1 mit 13 Einheiten
- es wurden keine Wirtschaftseinheiten gebildet
- Modernisierungen etc. sind nicht zur Kenntnis gelangt
- es sind Sondernutzungsrechte begründet (Stellplätze, Kellerräume)
- es besteht eine geordnete Verwaltung
- es werden Instandhaltungsrücklagen gebildet
- der Gebäudebestand vermittelt einen altersentsprechenden durchschnittlichen Eindruck
 - gemäß Verwalterauskunft bestehen Bauschäden an den Balkonen, eine Bausubstanzprüfung wurde beauftragt
- Außenanlagen: befestigte Flächen, insbesondere für Zufahrt und 16 Stellplätze sowie Grünflächen
- verbrauchsorientierter Energieausweis ist vorhanden
 - gem. Energieausweis erfolgt die Wärmeerzeugung über Gas (Baujahr 2002)

Ausstattung und Zustand der Bewertungswohnung; Allgemeiner Eindruck

(Sondereigentum)

- das Wohneigentum Nr. 8 befindet sich im Erdgeschoss rechts im Haus Katternberger Str. 2
- Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 68 (befindet sich im selben Haus)
- 68,37 m² Wohnfläche gem. Verwalterunterlagen (Diele, Schlafrum, Wohnraum, Bad, Küche, Abstelle)
- zur Wohnung gehört kein Pkw-Stellplatz
- das Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden, die Belegungssituation ist nicht bekannt (es wird Leerstand vermutet)

4. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

- ▶ den Preis bestimmt, der in dem
- ▶ Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht,
- ▶ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- ▶ rechtlichen Gegebenheiten und
- ▶ tatsächlichen Eigenschaften, der
- ▶ sonstigen Beschaffenheit und der
- ▶ Lage des Grundstücks oder des
- ▶ sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
- ▶ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- ▶ zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Begründung der Verfahrenswahl:

In Bezug zur positiven Marktlage hat sich das Vergleichswertverfahren in den letzten Jahren zunehmend als wertgebendes Verfahren durchgesetzt. Der Gutachterausschuss Solingen stellt in Form von zonalen Immobilienrichtwerten und merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren eine Möglichkeit zur differenzierten Werteinschätzung im Vergleichswertverfahren zur Verfügung. Der Vergleichswert bildet in der Regel den regionalen Markt ab. Seit 2023 ist der Nachfragemarkt allerdings rückläufig zu beobachten, welches sich wiederum auf die erzielbaren Kaufpreise auswirkt. Bei vermietetem Wohneigentum und dem dominierenden Aspekt der Erzielung einer Rendite, wird der Käufermarkt nun sein Interesse auch wieder aus der Rentabilität begründen.

Bezüglich des zu bewertenden Wohneigentums wird eingeschätzt, dass es hinsichtlich der Lage im Objekt (Erdgeschoss, welches unmittelbar vom anliegenden Gehweg tangiert wird) kaum attraktiv für eine Eigennutzung sein dürfte. Hinzu kommt, gegenüber anderen Einheiten innerhalb der WET-Anlage, das Fehlen eines Balkons o.ä. und eines Pkw-Stellplatzes. Im Rahmen dieser Bewertung werden Vergleichs- und Ertragswert dargestellt; zur Ableitung des Verkehrswertes wird aufgrund der Marktgepflogenheiten der Vergleichswert bevorzugt.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehensweise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird mit Stand 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert in Höhe von 320 €/m² ausgewiesen; der BRW verzeichnet 2024 in Bezug zu den stetigen Steigerungen der letzten Jahre erstmalig wieder eine Rückläufigkeit.

<u>Bodenrichtwert:</u>	320 €/m ² (BRW-Nr. 32111)	
<u>Lage:</u>	Ortsteil Mitte; Gemarkung Solingen	
<u>Kriterien:</u>	Entwicklungszustand:	baureifes Land
	Beitragszustand:	beitragsfrei
	Nutzungsart:	Mischgebiet
	Geschosszahl:	III
	Geschossflächenzahl:	1,1 (BauNVO 86; GFZ-Baulandtiefe 30 m)
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	340 €/m ²
	Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022

Gemäß den Kriterien des Bodenrichtwertes (Mischgebiete, III-geschossige Bauweise, GFZ 1,1) ordnet sich der zonale Bodenrichtwert 2024 in Höhe von 320 €/m², in die einfache bis mittlere Lagequalität ein.

Mischgebiete:	gute Lagequalität:	405 €/m ²
	mittlere Lagequalität:	355 €/m ²
	einfache Lagequalität:	295 €/m ²

Erschließung:

- erschlossenes Grundstück
- die anliegenden Straßen (Elsa-Brandström-Straße, Kölner Straße, Katternberger Straße) sind endgültig erschlossen; von der Stadt Solingen werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens seinerzeit alle baurechtlichen Bedingungen zeitnah geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmen. In Bezug zur vorhandenen Bebauung wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich erachtet. Aufgrund der Komplexität entfällt im Rahmen der Bewertung eines einzelnen Wohneigentums die Ermittlung der GFZ.

Bodenrichtwert		320 €/m ²
Grundstücksgröße	x	2.071 m ²
Bodenwert gesamt	=	662.720 €
Sondereigentum	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert
Wohneigentum Nr. 8	24/1.000	15.905,28 € ≈ 15.900 €

4.2. Ertragswertverfahren

(ImmoWertV21 §§ 27 bis 34)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums auf, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, in der Regel als marktkonform zu bezeichnen ist. Entgegen dem Trend der letzten Jahren, der diesen Aspekt in den Hintergrund rückte, ist seit 2023 wieder festzustellen, dass die Rentabilität wieder an Bedeutung gewinnt.

4.2.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

ausgewertetes Material	Kriterien der Mietpreisbildung	Nettokaltmiete (als Vergleichsmiete)
Mietspiegel 2024 für Solingen (aktueller Stand)	Wohnungsgröße über 50 bis 80 m ² Gruppe 4 Baujahr bis 1955 bis 1970	mindere Wohnlage 5,42 bis 6,03 €/m ² mittlere Wohnlage 5,48 bis 6,13 €/m ²
aktuelle Vermietungsangebote	Wohnfläche ab 60 bis 75 m ² Ø 68 m ² (17 ausgewertete Angebote)	7,00 bis 10,83 €/m ² Ø 8,60 €/m ²

Wohnlage:

Der Gutachterausschuss Solingen sieht vor, die Wohnlage in Bezug zum Bodenrichtwert zu beurteilen. Hieraus resultierend ordnet sich die Lage in die mindere bis mittlere Wohnlage ein.

4.2.2. Jahresrohertrag

Die Nutzungssituation der Bewertungswohnung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; es wird Leerstand vermutet. Miethöhen aus dem Objekt stehen nicht zur Verfügung. Für den Bewertungsfall sind Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht zu Kenntnis gelangt.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Das Risiko der Vermietung wird zudem in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

4.2.3. Bewirtschaftungskosten

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II.BV).

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.4. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.5. Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.6. Bodenertragsanteil

Der Bodenertrag ermittelt sich aus Bodenwert x Liegenschaftszinssatz.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.7. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.8. Ertragswertermittlung

(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 04.04.2024

Wohneigentum Nr. 8 im Erdgeschoss rechts Katternberger Str. 2		
<i>Jahresrohertrag</i>		4.764 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	-	1.455 €
<i>Reinertrag</i>	=	3.309 €
<i>Bodenertragsanteil</i>	-	175 €
<i>Ertragsanteil</i>	=	3.134 €
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		1,1 %
<i>Restnutzungsdauer</i>	ca.	30 Jahre
<i>Barwertfaktor</i>	x	25,43
<i>Ertragswert</i>	= ≈	79.697,62 € 79.700 €
<i>Bodenwertanteil</i>	+	15.900 €
vorläufiger Ertragswert	=	95.600 €

- Entspricht bei einer Wohnfläche von 68,37 m² rund 1.398 €/m² WFL.
- Ertragswertfaktor 20,07 (Ertragswert : Rohertrag)

4.3. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück (oder anderweitigem Bewertungsgegenstand, wie z.B. Wohneigentum) hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner den Wert beeinflussender Merkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bewertung im Vergleichswertverfahren beruht auf statistischen Berechnungen. Die Grundlage dazu bilden vergleichbare Grundstücke, Gebäude, Wohnungen usw., deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurden. Der Vergleichswert kann direkt zum Verkehrswert führen. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

Eine unmittelbare Anwendung von Vergleichspreisen setzt somit voraus, dass die wertbildenden Faktoren umfänglich und in differenzierter Art sowie resultierend aus einem zeitnahen Verkaufspreis zur Verfügung stehen. In der Praxis kann nur selten eine solche Gegebenheit vorgefunden und somit ein unmittelbarer Vergleich hergestellt werden. Gängiger ist die Methode, dass die durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren (bzw. Immobilienrichtwerte) in Bezug zum Bewertungsgegenstand ausgewertet und betrachtet werden.

Für Wohn- und Teileigentum werden die Vergleichswerte zunächst pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise verschafft auch bei Kauf und Verkauf eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in ihnen regelmäßig der unternehmerische Gewinn enthalten ist, welcher im Wiederverkauf nicht mehr zu Tragen kommen kann.

Begriffserläuterung:

Unter *Wohnungseigentum* versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Unter *Teileigentum* versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

4.3.1. Daten des Gutachterausschuss Solingen

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Hauses Katternberger Str. 2 wird mit 1962 angegeben.

Stand GMB 2024

Baujahre	bis 1969
Ø-Kaufpreis	2.090 €/m² Wohnfläche
Preisspanne	1.210 bis 3.640 €/m ²
Median	2.010 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	97
Ø-Wohnfläche	77 m ²

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Solingen im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Wohneigentum zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Stellplätze/ Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale.

4.3.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Aufgrund einer reduzierten Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und erstmalig wieder ein Preisrückgang (von 2023 zu 2024) lassen sich am Preisindex gemäß GMB Solingen 2024 für Wohneigentum ablesen:

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	107,7
Stichtag 01.01.2020	155,0
Stichtag 01.01.2021	173,5
Stichtag 01.01.2022	219,5
Stichtag 01.01.2023	222,4
Stichtag 01.01.2024 (vorläufig)	204,0

► **Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Modernisierungsgrad
- Wohnlage
- Mietsituation

Der zonale Immobilienrichtwert ist anhand der vorgegebenen Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Außerdem können sich folgende weitere Eigenschaften auf den Wert auswirken:

- Wohnungsgrundriss/-konzeption
- Zustand Sondereigentum
- Zustand Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklagen)
- Bewohnerstruktur

► ***Details und Erläuterungen im Originalgutachten***

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	1.900 €/m²		
Gemeinde	Solingen		
Name	Gerichtstraße		
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Immobilienrichtwertnummer	3211681		
Stichtag des IRW	01.01.2024		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,90
Beschreibende Merkmale (Gebäude)			
Baujahr	1960	1962	1,10
Wohnfläche	70 m ²	68 m ²	1,00
Ausstattungs-klasse	mittel	einfach	0,90
Geschosslage	1	EG	1,04
Balkon	vorhanden	ohne	0,90
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	8	1,00
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	vermutlich Leerstand	1,00
			≈ 0,83
Immobilienpreis		1.900 € x 0,83 = 1.577 €/m ²	
Wohnfläche des Wohneigentums Nr. 8		68,37 m ²	
Vergleichswert		= 107.819,49 €	
Vorläufiger Vergleichswert		≈ 107.800 €	

Erläuterungen:

Bezüglich der Mietsituation wird durch den Gutachterausschuss eine Eigennutzung als „unvermietet“ definiert. Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens eingeschätzt. Hinsichtlich Modernisierung erfolgte die Modifizierung/Einschätzung der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren, welche gleichzeitig dieser Einstufung im Vergleichswertverfahren dient. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sind die Einheiten im Gebäude maßgeblich, in der Regel mit eigener Hausnummer.

4.4. Verkehrswerteinschätzung

Das Wohneigentum Nr. 8 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Katternberger Str. 2 wird aufgrund der eher unattraktiven Objektlage (Verkehrsimmissionen, direkt am Gehweg gelegen) weniger für eine Eigennutzung Interesse finden. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon o.ä. und keinen Pkw-Stellplatz. Hinsichtlich des Wohnungszustandes selbst stehen keine Informationen zur Verfügung, die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Insofern begründet sich hierin ein höheres Bewertungsrisiko.

Die WET-Anlage umfasst 2 Mehrfamilienhäuser und einen Geschosswohnungsbau mit zwei Anschriften – insgesamt 41 Wohnungen. Gemäß der vorliegenden Unterlagen wurden keine Wirtschaftseinheiten gebildet.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Vergleichswertverfahren vorgezogen. Der Vergleichswert basiert auf der Grundlage realer Verkaufsmerkmale. Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages, im Rahmen der boG, wird der abschließend eingeschätzte Verkehrswert durch den Ertragswert im Wesentlichen unterlegt.

4.4.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(gem. § 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht.

Hierzu gehören: *besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

In Ermanglung einer Besichtigung des Wohneigentums wird ein Abschlag für Risiken und Unwägbarkeiten in Höhe von 10 % gerechtfertigt. Merkmale, wie z.B. der Modernisierungszustand und die Ausstattung wurden im Rahmen des Vergleichswertverfahrens – soweit möglich (nicht modernisiert, einfache Ausstattungsklasse) – berücksichtigt.

4.4.2. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

Wohneigentum Nr. 8 im Erdgeschoss rechts, Haus Katternberger Str. 2		
Wohnfläche: 68,37 m²		
	pro m² (gerundet)	gesamt (gerundet)
Vorläufiger Ertragswert	1.398 €	95.600 €
Vorläufiger Vergleichswert	1.577 €	107.800 €
Anpassung wg. boG gem. ImmoWertV		- 10 %
Verkehrswert	1.419 €	97.020 € 97.000 €

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert für das Wohneigentum Nr. 8 im Haus Katternberger Str. 2 in Solingen, Gemarkung Solingen, Flur 18, Flurstücke 165, 154, Wohnungsgrundbuch von Solingen Blatt 3360 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 04.04.2024 geschätzt auf

97.000 €

(in Worten: siebenundneunzigtausend Euro)

Langenfeld, d. 14.05.2024

Christine Walther

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige
gem. EN ISO/IEC 17024
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag/Recherchezeitpunkt. Das Gutachten umfasst 30 Seiten einseitig beschrieben, 9 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 7-fach ausgefertigt:

6 Exemplare auftragsgemäß für den Auftraggeber
sowie Exposee und Gutachtenversion zur Internetveröffentlichung
1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung



