

Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA IB-268)
 REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS'
 ASSOCIATIONS (TEGOVA), DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA) FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN – MIETEN UND PACHTEN / IMMOBILIENWIRT (DIPL.-VWA)

GUTACHTEN

Gutachten - Nr.: VW2219-25 | Aktenzeichen 006 K 032/24

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

der in Solingen gelegenen Grundstücke, Gemarkung Wald, Flur 56, Flurstücke
 Nrn. 131, 130, 78 und 133, Gebäude- und Freifläche, Frankenstraße 15 u.a.



Verkehrswert Flurstück 131:	49.500,-- €
Verkehrswert Flurstück 130:	1.800,-- €
Verkehrswert Flurstück 78:	1.600,-- €
Verkehrswert Flurstück 133:	2.300,-- €

Wertermittlungstichtag: 01. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemein	3
1. Angaben	3
2. Hinweise	4
Teil B Bodenbeschreibung	7
3. Lage und Umgebung	7
4. Verkehrsanbindung / Entfernungen	11
5. Erschließung	12
6. Grundstück	13
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
8. Grundbuchbestand	16
Teil C Baubeschreibung	18
9. Gebäude	18
10. Außenanlagen	18
11. Zusammenfassung	18
Teil D Wertermittlung	19
12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
13. Bodenwert	22
14. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	27
Teil E Verkehrswert und Zusammenfassung	33
15. Zusammenfassung	33
16. Ergebnis	33
Teil F Anhang	35
17. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen	35
18. Übersichtskarte	35
19. Flurkarte	35
20. Fotodokumentation, Foto 1 bis 9	36
21. Literaturverzeichnis	40

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 45 Seiten in der Papierversion inkl. 4 Seiten Fotodokumentation und wurde für den Auftraggeber in vierfacher Ausfertigung erstellt.

Teil A Allgemein

1. Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Solingen

Aktenzeichen 6 K 032/24

Frau Dipl.-Rechtspflegerin Schmitz

Goerdelerstr. 10

42651 Solingen

1.2. Wertermittlungsgrund / Auftrag

Das Bewertungsobjekt soll im Wege der Zwangsversteigerung zugunsten der Gläubiger verwertet werden. Insofern ist der Verkehrswert gem. § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen für den 01. Oktober 2025, 13:30 Uhr durchgeführt. Der Zwangsversteigerungsschuldner wurde mit eingeschriebenem Brief von diesem Termin informiert. Zur Ortsbesichtigung ist ausschließlich der Sachverständige erschienen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

1.4. Unterlagen

- Flurkarte (unmaßstäblich)
- Grundbuchauszug vom 14.01.2025
- Stadtplan und Geodaten von Solingen
- Bodenrichtwertauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) in der Klingenstadt Solingen mit dem Stichtag 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Klingenstadt Solingen
- Aktuelle Marktdaten der On-Geo GmbH

1.5. Recherchen

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) in der Klingenstadt Solingen
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Klingenstadt Solingen (u.a. Stadtdienst Bauaufsicht, Stadtdienst Natur und Umwelt)
- GEOportal.NRW
- GEOportal Solingen
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

2. Hinweise

2.1. Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht keine Gewähr.

2.2. Berechnungen

Die Angaben zu den Flächen der aufstehenden Baulichkeiten (einfacher EFH-Anbau (teilweise als Garage genutzt), zwei alte Garagenbauten) werden überschlägig aus der Flurkarte entnommen. Hierdurch können sich Ungenauigkeiten ergeben, die Angaben sind daher ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

2.3. Beschreibung

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

2.4. Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von

Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

2.5. Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

2.6. Allgemeines

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine

Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und –schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Teil B Bodenbeschreibung

3. Lage und Umgebung

Staat: Deutschland
Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk: Düsseldorf
Einwohner Solingen: ca. 165.626 (Stand Ende Dezember 2024)

3.1. Makrolage

Der Regierungsbezirk Düsseldorf ist einer von fünf Regierungsbezirken in Nordrhein-Westfalen. Seine Behörde heißt Bezirksregierung Düsseldorf und ist als Regierungspräsidium eine staatliche Mittelbehörde im grundsätzlich dreistufigen Aufbau der staatlichen Verwaltung des Landes. Sie ist die allgemeine Vertretung der Landesregierung im Regierungsbezirk, sie bündelt die Tätigkeiten der Fachressorts, sie übt Aufsicht aus und koordiniert das staatliche Handeln. Ihren Hauptsitz hat sie im historischen Regierungsgebäude an der Cecilienallee 2 im Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort.

Der Regierungsbezirk Düsseldorf liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Er ist bevölkerungsreich und sehr dicht besiedelt. Die Struktur des Bezirks ist überwiegend städtisch geprägt. Allein zehn kreisfreie Städte, davon vier im westlichen (rheinischen) Ruhrgebiet gehören zu seinem Gebiet. Dennoch werden etwa 52 Prozent der Fläche landwirtschaftlich genutzt und ein Siebtel der Fläche ist bewaldet. Die höchste Erhebung im Regierungsbezirk ist der Brodtberg mit 378,86 m ü. NN in Remscheid.

Die nördlichste Gemeinde ist Emmerich am Rhein, die westlichste Kranenburg, beide im Kreis Kleve und die südlichste Rommerskirchen im Rhein-Kreis Neuss. Die Stadtgebiete von Wuppertal und Remscheid ragen am weitesten in Richtung Osten hinaus.

Der Regierungsbezirk Düsseldorf grenzt im Norden an den Regierungsbezirk Münster, im Osten an den Regierungsbezirk Arnsberg und im Süden an den Regierungsbezirk Köln sowie im Westen an die Niederlande.

Seit dem 1. Januar 1975 gliedert sich der Regierungsbezirk Düsseldorf in fünf Kreise (Kleve, Mettmann, Rhein-Kreis Neuss, Viersen, Wesel) mit insgesamt 56 kreisangehörigen Gemeinden und zehn kreisfreie Städte (Düsseldorf, Duisburg, Essen, Krefeld, Mönchengladbach, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Remscheid, Solingen, Wuppertal).

3.2. Mikrolage

Solingen ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Solingen gehört zum Bergischen Land und zum Bergischen Städtedreieck, die Stadt ist zudem Bestandteil der Metropolregion Rheinland und des Landschaftsverbands Rheinland.

Die Stadt Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie, insbesondere bei der Herstellung von Klingen sind Unternehmen aus Solingen weltweit führend. Etwa 90 Prozent der deutschen Schneidwaren- und Besteckhersteller sind in Solingen ansässig. Solinger Schneidwaren sind mit der Herkunftsangabe Solingen durch die Solingenverordnung seit 1938 gesetzlich geschützt. Damit ist Solingen die erste Stadt weltweit, die auf diese Weise Schneidwarenprodukte schützt. Seit dem 19. März 2012 führt Solingen den amtlichen Namenszusatz Klingenstadt.

Die bekanntesten Wahrzeichen der Stadt sind Schloss Burg an der Wupper und die mit 107 Metern höchste Eisenbahnbrücke Deutschlands, die Müngstener Brücke. Darüber hinaus hat Solingen ein elektrisches Oberleitungsbussystem, welches zu den größten Europas zählt.

Solingen liegt ca. 24 Kilometer östlich von Düsseldorf und ca. 35 Kilometer nördlich von Köln.

Wuppertal und Remscheid (beides kreisfreie Städte), Wermelskirchen und Leichlingen (beide Rheinisch-Bergischer Kreis), Langenfeld, Hilden und Haan (alle Kreis Mettmann) grenzen unmittelbar an die Stadt Solingen.

Das heutige Stadtgebiet Solingens besteht aus den fünf Stadtbezirken Gräfrath, Wald, Solingen-Mitte, Burg/Höhscheid, Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid mit eigener Bezirksvertretung.

Seit dem Mittelalter ist Solingen, erkennbar am Beinamen Klingenstadt, das Herz der europäischen Schneidwarenindustrie. Rund 90 Prozent der gesamtdeutschen Schneidwaren- und Besteckbranche ist in Solingen ansässig. In Solingen macht sie heute mit 21 Prozent Anteil am Gesamtumsatz des produzierenden Gewerbes einen wichtigen Wirtschaftszweig aus. Auch der Industrieverband Schneid- und Haushaltswaren e. V. ist in Solingen beheimatet.

Im Laufe der Jahrzehnte sind jedoch weitere Wirtschaftszweige hinzugekommen, vor allem die Automobilzulieferung und die Galvanotechnik.

In Ohligs befindet sich der größte und wichtigste Bahnhof Solingens: der Solinger Hauptbahnhof. Der größte Busbahnhof in Solingen ist der Ohligser Busbahnhof, er liegt direkt am Hauptbahnhof. Viele Solinger Buslinien und zwei O-Buslinien (Ringlinien 681 und 682) verbinden Ohligs mit fast allen Solinger Stadtteilen.

Die Stadtautobahn Viehbachtalstraße verläuft von Solingen-Mitte (Auffahrt Frankfurter Damm) bis nach Solingen-Ohligs (Ausfahrt Bonner Straße). Die Viehbachtalstraße besitzt keinen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz und wurde auf Solinger Stadtgebiet als vierspurige Stadtautobahn L 141n realisiert. Seit den 1970er-Jahren streiten Solinger Kommunalpolitiker intensiv darüber, ob es sinnvoll ist, die Lücke zwischen der Ausfahrt Bonner Straße in Ohligs und der Autobahn A 3 auf Hildener Stadtgebiet zu schließen, um auf diese Weise einen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz zu ermöglichen. Diese (theoretische) Verlängerung der Stadtautobahn Viehbachtalstraße und eine damit verbundene direkte

Anschlussstelle auf Solinger Stadtgebiet, ist jedoch in der Solinger Kommunalpolitik seit Jahrzehnten nicht mehrheitsfähig.

Solingen und Reutlingen sind die einzigen Großstädte in Deutschland, die nicht direkt an das Autobahnnetz angeschlossen sind. Die Autobahnanschlussstelle Solingen an der Autobahn A 3 befindet sich wenige Kilometer südlich von Ohligs auf dem Gebiet der Stadt Langenfeld an der Stadtteilgrenze zu Solingen-Aufderhöhe. Seit dem Jahre 1936 ist Solingen mit dieser Anschlussstelle an das Fernstraßennetz angebunden. Weitere Autobahnanschlüsse – Haan-West und Haan-Ost an der Autobahn A 46 sowie Wermelskirchen an der Autobahn A 1 – liegen ebenfalls nur wenig außerhalb des Stadtgebiets. Die autobahnähnliche L 74 verbindet Solingen mit dem Sonnenborner Kreuz (A 46 und A 535). Das Hildener Kreuz liegt mit der Anschlussstelle Hilden ca. acht Kilometer nordwestlich entfernt.

In Solingen sind von Sekundärschule bis Gesamtschule alle Schulformen vertreten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Solingen-Gräfrath vornehmlich an der Frankenstraße, Gemarkung Wald.

Gräfrath ist der kleinste der fünf Solinger Stadtbezirke. Er grenzt, im Norden der Stadt Solingen gelegen, an die Nachbarstädte Haan im Westen und Wuppertal im Norden und im Osten. Im Süden schließt sich der Solinger Stadtbezirk Mitte an, ebenfalls im Westen bildet Gräfrath eine innerstädtische Grenze zum Stadtbezirk Wald. Die Stadtgrenze zu Wuppertal bildet in weiten Teilen der Flusslauf der Wupper. Die Stadtgrenze zu Haan wird teilweise durch die Itter gebildet, die im Heiligen Born in Gräfrath entspringt und bei Düsseldorf-Benrath in den Rhein mündet. Zahlreiche weitere Bäche durchziehen Gräfrath, so etwa der Nümmener oder der Holzer Bach.

In Gräfrath, nahe dem ehemaligen Wasser- und heutigen Lichtturm, befindet sich auf einer Höhe von 276 Metern über NHN Solingens höchster Punkt.

Neben dem historischen Ortskern umfasst der heutige Stadtbezirk Gräfrath noch diverse weitere Wohngebiete und Ortslagen, einige in Form weilerähnlicher Hofschaften, von denen sich einige abseits der heutigen Hauptdurchgangsstraßen befinden. Aus einigen Hofschaften haben sich über die Jahrzehnte größere Wohnviertel entwickelt, in denen die ursprünglichen Hofgebäude nahezu verschwinden.

Daneben entstanden seit Anfang des 20. Jahrhunderts auch andere größere Wohngebiete abseits des Ortskerns. Dazu zählen die Wohnsiedlung des Bauvereins Gräfrath am südöstlichen Rande der Altstadt (Schulstraße, Melancthonstraße, Huttenstraße, Schnitzlerstraße, De-Leuw-Straße) und die Siedlung Katharinenstraße, darüber hinaus auch die Siedlung am Abteiweg nordöstlich der Altstadt oder das Gebiet zwischen Central und Schlagbaum mit der Spar- und Bauvereinssiedlung am Wasserturm.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 Meter Fußweg, die Entfernung zum Bahnhof Solingen Rathaus ca. 1.800 Meter. Einkaufsmöglichkeiten sind im näheren Umfeld in ausreichendem Maß vorhanden.

Die Lage wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 als „mittlere Wohnlage“ charakterisiert.

4. Verkehrsanbindung / Entfernungen

- Hauptbahnhof Solingen ca. 8,3 Kilometer (Straßenverbindung)
- Bahnhof Solingen Rathaus ca. 1.800 Meter (Straßenverbindung)
- Bushaltestelle ca. 100 Meter (Fußweg)
- Autobahnanschluss der A46 (Anschlussstelle Haan-Ost) ca. 6,5 Kilometer (Straßenverbindung)

- Bundesstraße B224 ca. 450 Meter (Straßenverbindung)
- Flughafen Düsseldorf ca. 36,5 Kilometer (Straßenverbindung)
- Stadt Hilden ca. 12,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Remscheid ca. 13 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Wuppertal ca. 16 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Leverkusen ca. 27 Kilometer (Stadtzentrum; kürzeste Entfernung)
- Stadt Düsseldorf ca. 27 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Köln ca. 39 Kilometer (Stadtzentrum)

5. Erschließung

Die vier Bewertungsgrundstücke werden erschlossen von den Erschließungsanlagen

a.) Frankenstraße bzw.

b.) Scheidterbachstraße

Bei a.) handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Von der Stadt Solingen werden aus diesem Grunde keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Bei b.) handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor.

Gemäß § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 können für ein Grundstück vor Entstehen der Beitragspflicht Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Sach- und Rechtslage wird bzw. würde z.Z. keine Vorausleistung erhoben.

Soweit das o.g. Grundstück mit Teilflächen Bestandteil der öffentlichen Straße ist, werden für diese Teilflächen keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Anmerkung: Die Erschließung des Bewertungsflurstückes 131 verläuft derzeit über das Flurstück 78. Nachfolgend wird ein Wegerecht für die zukünftige Nutzung fiktiv unterstellt.

Straßenbelag

Franken-/

Scheidterbachstraße: jeweils Asphalt

Fußwege: Frankenstraße: größtenteils beidseitig,
Scheidterbachstraße: im Bereich des Flurstücks 133
keine

Straßenbreite: Frankenstraße: ca. 13,5 Meter (inkl. Fußweg)
Scheidterbachstraße: ca. 4,5 Meter (ohne
Grünstreifen)

Versorgungsanschlüsse für

Wasser: nicht bekannt

Strom: nicht bekannt

Gas: nicht bekannt

Telefon: nicht bekannt

Abwasser: nicht bekannt

6. Grundstück

Lage: Solingen-Gräfrath; Gemarkung Wald

Form: Flurstück 131: langgestrecktes Fünfeck;

Flurstück 130: nahezu rechteckig;

Flurstück 78: ungleichmäßig;

Flurstück 133: leicht trapezförmig

Topographie: Flurstück 131: in sich nahezu eben, Lage
unterhalb des Straßenniveaus;

	Flurstück 130: von Süden nach Norden leicht abfallend;
	Flurstück 78: Hangfläche;
	Flurstück 133: leichte Hanglage
Begrenzung:	umliegend: vornehmlich Mehrfamilienhäuser; Nördlich des Flurstücks: vornehmlich Grün- und Waldflächen;
	Die Bebauung des Flurstücks 131 (ein kleiner EFH-Anbau) grenzt im Norden an das Eckgebäude Frankenstr. 21, welches ursprünglich ein Flurstück war und zwischenzeitlich geteilt wurde
Grundstücksgröße:	Flurstück 131: 195 m ² ; Flurstück 130: 24 m ² ; Flurstück 78: 801 m ² ; Flurstück 133: 152 m ²
Untergrund:	normal tragfähig
Grundwasser:	keine Probleme bekannt
Altlasten:	die vier Bewertungsflurstücke werden laut Auskunft der Klingenstadt Solingen nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt
Erschließungsbeiträge:	s. Kap. 5.
Denkmalschutz:	das Objekt ist nicht in der Denkmalliste von Solingen eingetragen
Baulasten:	es bestehen gemäß der Klingenstadt Solingen drei Baulasten (s. Kap. 14.)

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bauberatung Solingen liegen die vier Bewertungsflurstücke in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für die vier Bewertungsflurstücke überwiegend Wohnbaufläche dar. Einzig für einen nördlichen Bereich des

Flurstücks 78 stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich entweder nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Für das Flurstück 78 wurde vor über 20 Jahren ein Vorbescheid für den Bau einer Wohnanlage erteilt. Diese „Genehmigung“ wurde jedoch nicht verlängert, wodurch diese Erteilung des Vorbescheids erlischt. In 2023 wurde ein Neuantrag gestellt, welcher 2024 abgelehnt wurde. Eine Bebauung wurde somit nicht genehmigt, dieses u.a. aus dem Grund, dass die Vegetation so fortgeschritten ist, dass es einen Eingriff in die Natur darstellen würde. Eine Klage wurde daraufhin nicht erwogen.

Im Rahmen dieser Bewertung wird das Flurstück 131 auch zukünftig als Wohnbaufläche angesehen. Das zwischen dem Flurstück 131 und der Frankenstraße gelegene Flurstück 130 ist als Verkehrsfläche einzustufen. Das Flurstück 78 wird auf Grund des oben benannten Ablehnungsbescheids, der Vegetation und der Hanglage als „Waldfläche“ eingestuft. Das Flurstück ist ebenfalls stark bewaldet und würde auf Grund der Lage am Rand der vorhandenen Bebauung laut Auskunft der Bauaufsicht Solingen voraussichtlich auch einen Ablehnungsbescheid erhalten. Diese Fläche wird nachfolgend daher als „sonstige Fläche“ eingestuft.

8. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom: 14.01.2025	Amtsgericht: Solingen
Grundbuch von Wald	Band/Blatt: /5040A

• Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flur	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1 - Wald	56	131	Gebäude - und Freifläche, Frankenstraße 15	1 95
2 - Wald	56	130	Verkehrsfläche, Frankenstraße	- 24
3 - Wald	56	78	Gebäude - und Freifläche, Frankenstraße	8 01
4 - Wald	56	133	Gebäude - und Freifläche, Scheidterbachstraße	1 52

Erste Abteilung (Eigentümer):

Nur in der Originalausfertigung

• Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

1	3	Dauernde Beschränkung dahin, daß die <u>Ruhrgas AG in Essen</u> berechtigt ist, nach Maßgabe des im Enteignungsverfahren festgestellten Planes in einem Grundstückstreifen von 8 m Breite eine Gasfernleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 8 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Gasfernleitung gefährden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 8 m Streifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden. Eingetragen mit Bezug auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 1. November 1940 eingetragen am 7. März 1941. Mit Grundstück Nr. 3 von Blatt 3177 hierher übertragen am 21. Mai 1997. <i>[Signature]</i> <i>ft</i>
2	4	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 56 Flurstück 82 (Wald Blatt 2366 und Nr. 132 (Blatt 3177)). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 28. März 1996 sowie 30. Oktober 1997 (UR - Nr. 495/1996 und 1667/1997 - Notar Dr. Langenbach, Solingen) am 14. November 1997. <i>[Signature]</i> <i>Deuca</i>
3	3	Grunddienstbarkeit (Mülltonnenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 56 Flurstück 82 (Wald Blatt 2366). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März 1996 (UR - Nr. 495/1996 - Notar Dr. Langenbach, Solingen) am 14. November 1997. <i>[Signature]</i> <i>Deuca</i>
6	1,2,3,4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen, 6 K 32/24). Eingetragen am 13.01.2025. Schmitt

- Dritte Abteilung:
Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt.

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Bei der aufstehenden Bebauung auf dem Flurstück 131 handelt es sich ausschließlich um einen EFH-Anbau sowie zwei freilegungsreife Garagengebäude (die Baujahre sind nicht bekannt). Die Baulichkeiten befinden sich vornehmlich in einem sehr einfachen, teils baufälligen Zustand. Die Gebäudequalität ist als sehr einfach zu bezeichnen.

Die die anderen drei Flurstücke waren zum Besichtigungszeitpunkt unbebaut.

10. Außenanlagen

Die unbebauten Flächen des Flurstücks 131 sind vornehmlich betoniert.

11. Zusammenfassung

Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird hier verzichtet, da sowohl mit Blick auf die wirtschaftliche Nutzung des Grund- und Bodens als auch mit Blick auf die Bauqualität und den Bauzustand die Freilegung und Neubebauung die vernünftigste Verwertung des Grundstückes darstellt. Nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist nur der Bodenwert anzusetzen, wenn nach Abzug des Bodenverzinsungsbetrages vom Gebäudereinertrag kein bzw. kein wesentlicher Ertragswert übrig bleibt oder es ist der so genannte Liquidationswert anzusetzen, wenn aus rechtlichen Hinderungsgründen (bspw. Mietverträge) eine alsbaldige Freilegung nicht möglich ist.

Teil D Wertermittlung

12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauf-fall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV 2021:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen

Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Es wird davon ausgegangen, dass ein Abbruch der Baulichkeiten auf dem Flurstück 131 stattfindet (es wird unterstellt, dass Mietverträge dem nicht entgegen stehen). Das Bewertungsobjekt wird gem. Immobilienwertermittlungsverordnung als baureifes Grundstück betrachtet.

Baureife Grundstücke werden in der Regel und bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen durch das Vergleichswertverfahren (§24 bis 26 ImmoWertV) bewertet.

Im vorliegenden Fall liegt ein aktueller Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Klingenstadt Solingen vor, welcher bereits aus einem Vergleichsverfahren ermittelt wurde. Dieser

Bodenrichtwert wird entsprechend der baulichen Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes ins Verhältnis zum so genannten Richtwertgrundstück gesetzt und so der Bodenwert ermittelt. Im Allgemeinen wird dieses Verfahren als sachgerecht angesehen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher durch das oben beschriebene, indirekte Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert des Bewertungsflurstückes 131 wird ermittelt durch den Liquidationswert.

13. Bodenwert

13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges und anerkanntes Verfahren dar.

Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

13.2. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit dreigeschossiger Bauweise, einer Geschossflächenzahl von 1,1 und einer GFZ-Baulandtiefe von bis 40 Meter von 375,-- €/m² für diese Zone des Quartiers ermittelt.

Die nordwestlich angrenzende Bodenrichtwertzone hat zum Stichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) von 0,50 €/m².

Bodenwert

In Anlehnung an die ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu ermittelt.

Kleinere Flächengröße werden höher gehandelt als größere Grundstücke. Aus sachverständiger Sicht hebt sich dieser Vorteil auf Grund der sehr geringen Grundstücksgröße von nur 195 m² auf, was eine eingeschränkte Bebaubarkeit zur Ursache hat. Eine Anpassung erfolgt somit nicht.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2025 lag 9 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag. Gemäß Gutachterausschuss und der Marktentwicklung ist mit keiner Steigerung des Bodenwertes zu rechnen. Der Verfasser wird somit keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Weiterer Anpassungen bedarf es nicht.

Berechnung Bodenwert:

Stichtag:	01.01.2025
Bodenrichtwertnummer:	18804
BRW:	375 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,1
GFZ-Baulandtiefe:	40

	Faktor:	absolut:
Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag	1,00	0
Entwicklungszustand	1,00	0
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0
Grundstückslage	1,00	0
Randlage der Bodenrichtwertzone	1,00	0
WGFZ	1,00	0
Grundstücksfläche	1,00	0
Grundstückstiefe	1,00	0
Anpassung insgesamt:		0
BRW (angepasst):	375,0 €/m²	
BRW (angepasst, gerundet):	375 €/m²	

13.3. Bodenwert

Nach der Anpassung des Bodenrichtwerts ergibt sich aus der Grundstücksfläche nachfolgend ermittelter Bodenwert:

Zum Flurstück 131:**Bodenwert Flurstück 131**

Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
131	195 m²	baureifes Land	375 €/m²	73.125 €
Gesamt, gerundet				73.100 €

Dieser Bodenwert von rd. 73.125 € für das Flurstück 131 wird der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt.

Davon sind noch die Abbruch- und Freilegungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten auf dem Flurstück 131 abzuziehen. Als Abbruch- und Freilegungskosten werden in der Region durchschnittlich 30,-- €/m³ verlangt. Bei überschlägig ermittelten rd. 500 m³ umbautem Raum ergeben sich daraus Kosten von 15.000,-- €.

Der Bodenwert = Objektwert des unbebauten und freigelegten **Flurstücks 131** ergibt sich somit zu 73.125,-- € - 15.000,-- € = 58.125,-- € inkl. vorhandener Erschließung.

Das Bewertungsobjekt ist langfristig als Liquidationsobjekt zu betrachten. Es ist davon auszugehen, dass nachhaltig keine Mieterträge erzielt werden können, die eine wirtschaftlich solide Basis darstellen.

Zum Flurstück 130:

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Verkehrsfläche, derartige Flächen werden vornehmlich in Verbindung mit Bauflächen zu rd. 20 % des Baulandwertes gehandelt. Der Ansatz wird somit nachfolgend mit rd. 75 €/m² vorgenommen.

Bodenwert Flurstück 130

Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
130	24 m ²	baureifes Land	75 €/m ²	1.800 €
Gesamt, gerundet				<u>1.800 €</u>

Zum Flurstück 78:

Anmerkung hierzu siehe Planungsrecht (Kap. 7.).

Für das Flurstück 78 wurde in 2024 der Antrag auf Bebauung abgelehnt, da die Vegetation zu weit fortgeschritten ist. Das Flurstück ist stark bewaldet (Bäume älter als 20 Jahre), zudem weist es eine starke Hanglage auf.

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht für Waldflächen (forstwirtschaftliche Grundstücke mit Aufwuchs) eine Kaufpreisspanne zwischen 0,90 €/m² und 3,00 €/m² aus. Nachfolgend erscheint aus sachverständiger Sicht ein Ansatz von rd. 2 €/m² gerechtfertigt.

Bodenwert Flurstück 78

Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
78	801 m ²	Wald	2,00 €/m ²	1.602 €
Gesamt, gerundet				<u>1.600 €</u>

Zum Flurstück 133:

Das Flurstück 133 ist ebenfalls bewaldet und hangig. Es ist mit seinen 152 m² recht klein. Des Weiteren besteht zu Lasten des Flurstücks ein Wegerecht zu Gunsten des Flurstücks 82.

Nachfolgend wird auf Grund der Lage an einem Siedlungsgebiet, der noch nicht vorgenommenen Voranfrage und der möglichen Erweiterung für das Flurstück 82 als "sonstige Fläche" eingestuft.

Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände („Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“, „baureifes Land“) zuordnen lassen.

Entsprechend dem § 3 Abs. 5 der ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand nach § 5 bei der Wertermittlung u.a. insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist. Hierbei handelt es sich um

- besondere Flächen der Landwirtschaft

Diese Flächen sind durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Sie eignen sich für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Regenrückhaltebecken).

- hausnahe Gartenflächen

Diese werden zu bebauten Grundstücken dazu erworben (Zuerwerbs-/Arrondierungsflächen) und liegen außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks (z.B. >40m Tiefe).

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für "sonstige Flächen" in der näheren Umgebung von 15,-- €/m² ermittelt. Dieser Ansatz erscheint sachgerecht.

Bodenwert Flurstück 133

Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
133	152 m ²	sonstige Flächen	15,00 €/m ²	2.280 €
Gesamt, gerundet				2.300 €

14. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Eintragungen im Grundbuch (Lasten- und Beschränkungen):

Zu Lasten aller vier Flurstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 4)

Der im Grundbuch eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keine Wertrelevanz.

Zu Lasten Flurstück 78:

Gasfernleitungsrecht (lfd. Nr. 1)

Inwieweit aus dem Gasfernleitungsrecht Nachteile entstehen, ist nicht bekannt. Augenscheinlich besteht die zukünftige Nutzung ausschließlich als „Waldfläche“.

Mülltonnenrecht (lfd. Nr. 3)

Dieses Recht wird als nicht störend bzw. als wertneutral beurteilt.

Zu Lasten Flurstück 133:

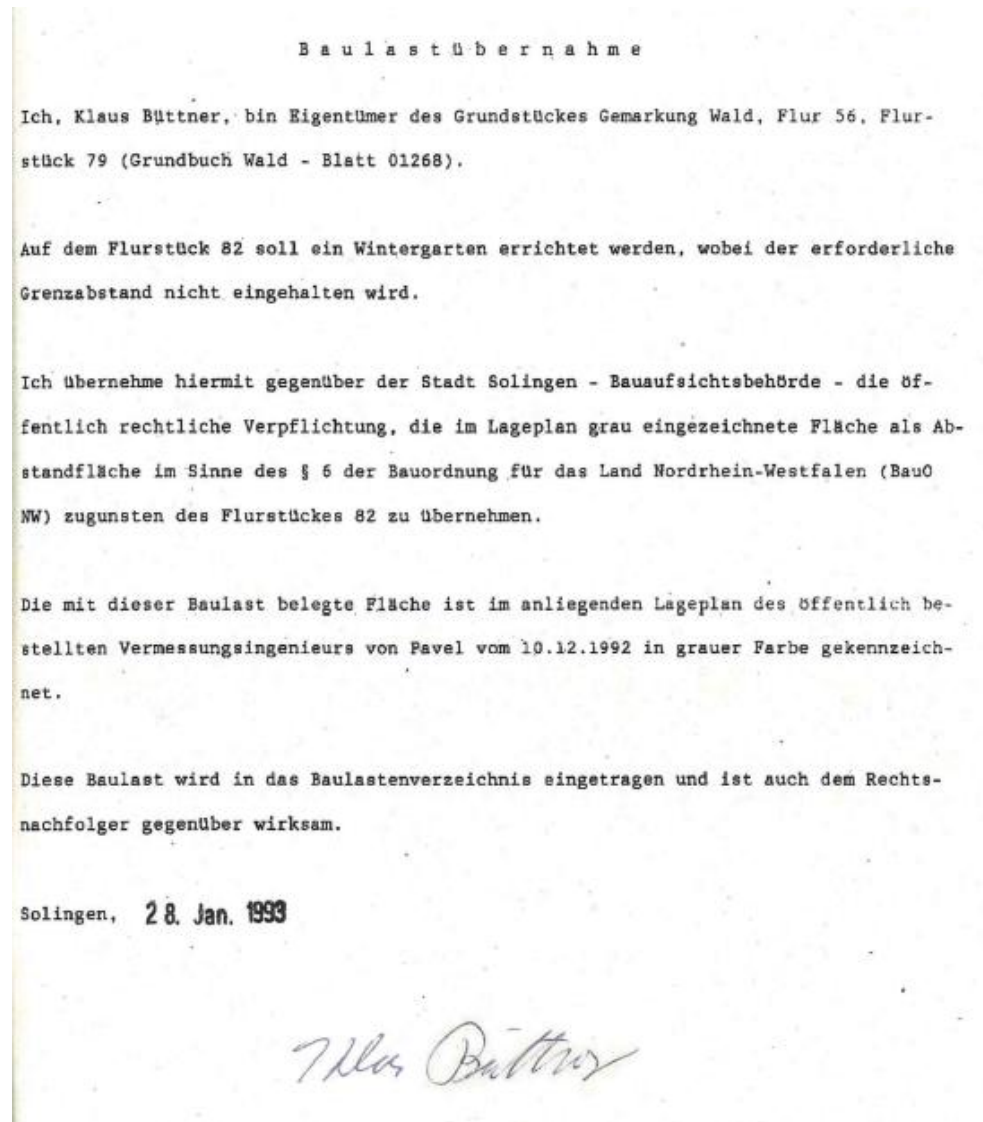
Wegerecht (lfd. Nr. 2)

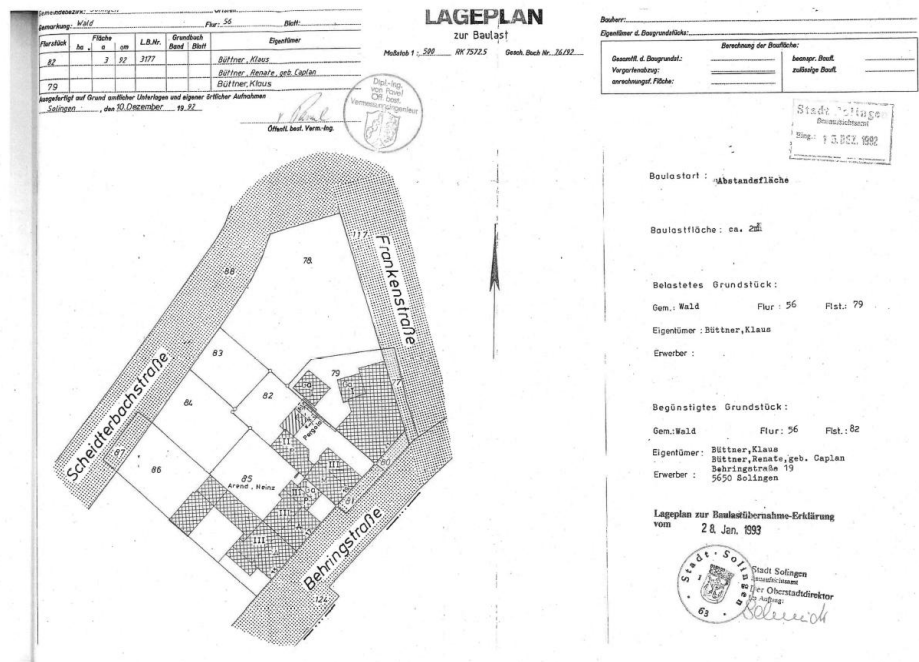
Das Wegerecht zu Gunsten des Flurstück 82 ist ausreichend im vorgenommenen Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt.

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis werden drei Abstandsflächen-Baulasten zu Lasten des ehemaligen Teilflurstücks 79 (jetzt Flurstück 78) geführt:

Baulast aus 1993:





Baulast aus 1994:

B a u l a s t ü b e r n a h m e

Ich, Klaus Büttner, bin Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wald, Flur 56, Flurstück 79 (Grundbuch Wald - Blatt 01268).

Auf dem Flurstück 82 soll ein Wintergarten errichtet werden, wobei der erforderliche Grenzabstand nicht eingehalten wird.

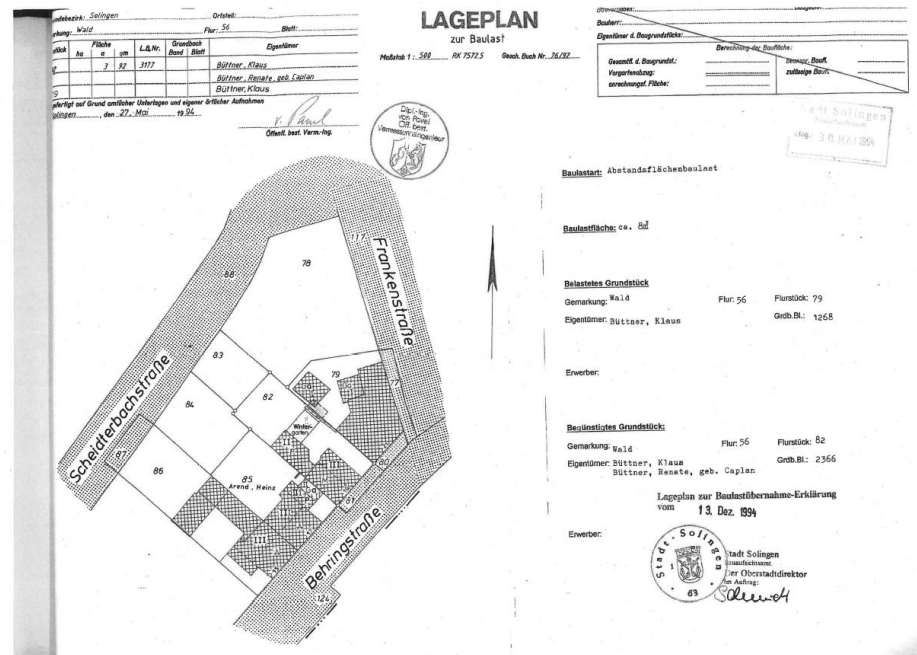
Ich übernehme hiermit gegenüber der Stadt Solingen - Bauaufsichtsbehörde - die öffentlich rechtliche Verpflichtung, die im Lageplan grau eingezeichnete Fläche als Abstandfläche im Sinne des § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zugunsten des Flurstückes 82 zu übernehmen.

Die mit dieser Baulast belegte Fläche ist im anliegenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs von Pavel vom 27.05.1994 in grauer Farbe gekennzeichnet.

Diese Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen und ist auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam.

Solingen, 13. Dez. 1994





Baulast aus 1996:

Baulastübernahme

Ich, Klaus Büttner, bin Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wald, Flur 56, Flurstück 79 (Grundbuch Wald - Blatt 01268).

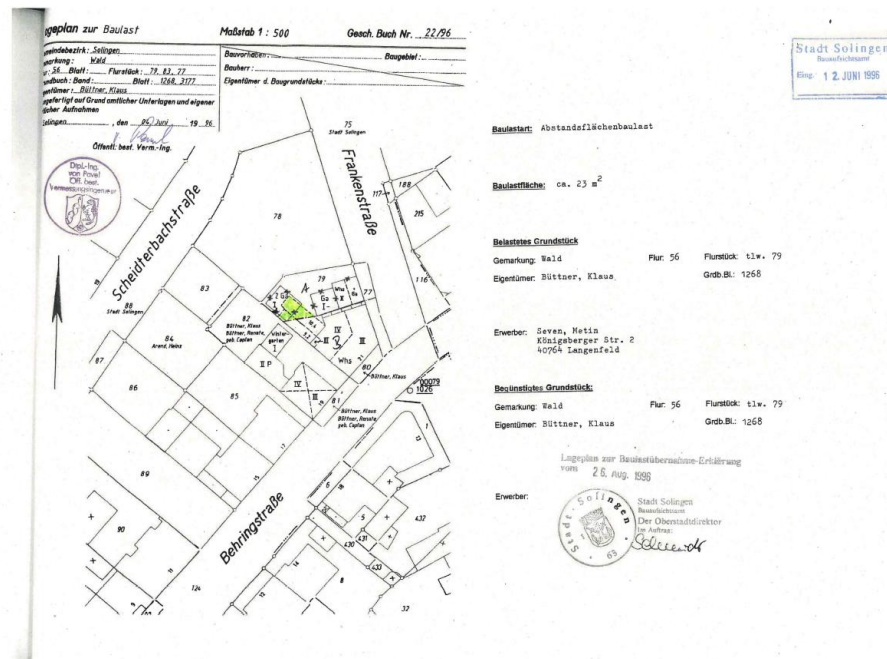
Das Flurstück 79 soll geteilt werden.

Ich übernehme hiermit gegenüber der Stadt Solingen - Bauaufsichtsbehörde - die öffentlich rechtliche Verpflichtung, die im Lageplan grün eingezeichnete Fläche als Abstandfläche im Sinne des § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zugunsten der Grundstücksteilfläche B des Flurstückes 79 zu übernehmen.

Die mit dieser Baulast belegte Fläche ist im anliegenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs von Pavel vom 04.06.1996 in grüner Farbe gekennzeichnet.

Diese Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen und ist auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam.

Solingen, 13. Aug. 1996



Das benannte Flurstück 79 wurde zwischenzeitlich (voraussichtlich um 1996) in die Flurstücke 131 und 129 geteilt. Die Eintragungen in Bezug auf das jetzige Flurstück 131 aus 1993 und 1994 finden sich in der Baulast aus 1996 wieder, daher wird ausschließlich die Abstandfläche aus dieser Baulast in Ansatz gebracht. Die Abstandfläche beträgt rd. 23 m², ihr wird nachfolgend der Bodenwertansatz (s. Bodenwertermittlung Kap. 13.) von 375 €/m² zugeteilt:

$$\Rightarrow 23 \text{ m}^2 \times 375 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 8.625 \text{ €}$$

Der Liquidationswert beträgt somit für das Flurstück 131 **rd. 49.500,-- €** (58.125 € - 8.625 €).

Teil E Verkehrswert und Zusammenfassung

„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 Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

15. Zusammenfassung

Für derartige Objekte besteht eine durchschnittliche Nachfrage am Grundstücksmarkt.

Der Sachverständige und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gehen von einer Preisstagnation aus. Ein Marktanpassungs- Zu- oder Abschlag ist nicht angezeigt.

16. Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das fiktiv unbebaute Wohngrundstück, Flurstück Nr. 131, Flur 56, Gemarkung Wald, Gebäude- und Freifläche, Frankenstraße 15 in 42653 Solingen-Gräfrath, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit

49.500,-- €.

in Worten: neunundvierzigtausendfünfhundert Euro,

der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 130, Flur 56, Gemarkung Wald, Verkehrsfläche, Frankenstraße in 42653 Solingen-Gräfrath, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit

1.800,-- €

in Worten: eintausendachthundert Euro,

der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 78, Flur 56, Gemarkung Wald, Gebäude- und Freifläche, Frankenstraße in 42653 Solingen-Gräfrath, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit

1.600,-- €

in Worten: eintausendsechshundert Euro,

und der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 133, Flur 56, Gemarkung Wald, Gebäude- und Freifläche, Scheidterbachstraße in 42653 Solingen-Gräfrath, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit

2.300,-- €

in Worten: zweitausenddreihundert Euro,

bewertet.

Teil F Anhang

17. Auszug aus dem Stadtplan von Solingen

Nur in der Originalausfertigung

18. Übersichtskarte

Nur in der Originalausfertigung

19. Flurkarte

Nur in der Originalausfertigung

20. Fotodokumentation, Foto 1 bis 9

1. Zufahrt zum bebauten Flurstück 131



2. Flurstücke 130 und 131 von der Frankenstraße aus



3. Aufstehende Bebauung auf Flurstück 131



4. Aufstehende Bebauung auf Flurstück 131



5. Flurstück 78 (Teilansicht)



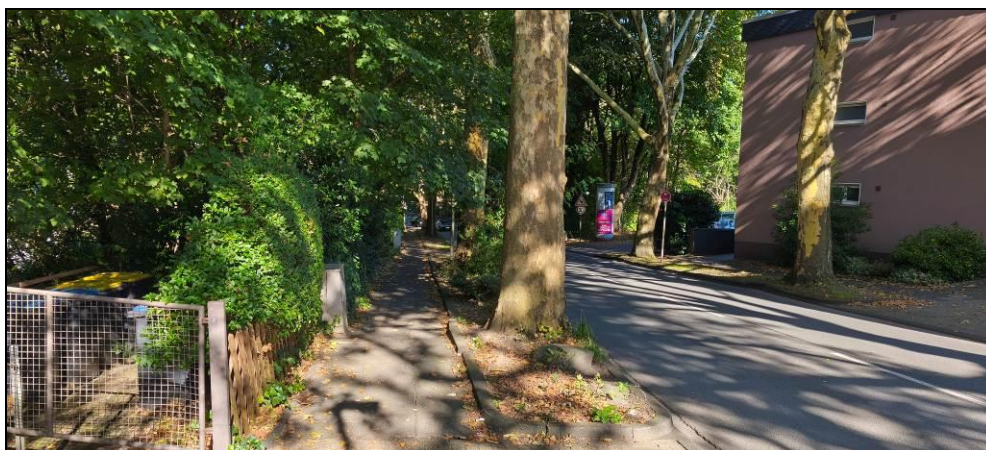
6. Flurstück 133 (Teilansicht)



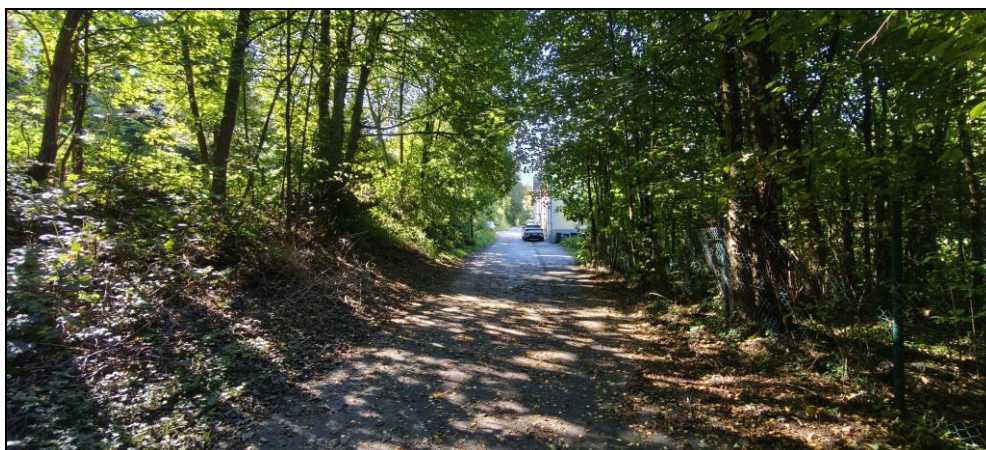
7. Umgebungsansichten Frankenstraße



8. Umgebungsansicht Frankenstraße



9. Umgebungsansicht Scheidterbachstraße



21. LiteraturverzeichnisGrundlagen der Grundstücksbewertung

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand September 2025
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge 1990 – 09/25
HuG	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Stand August 2003
Schönhofer/Reinisch		
Kleiber	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung – EzGuG, Loseblattsammlung	Bis Dezember 1999
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage, Köln, 2007
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch	8. Auflage, Köln, 2017
Kleiber-digital	Verkehrswertermittlung von Grundstücken" von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter	Online-Ausgabe, Köln, 2025
Pohnert	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung	5. Auflage, Berlin 1997
Rath/Rath	Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige	3. Auflage, Düsseldorf, 1995
Rössler/Langner, fortgeführt durch Simon/Weyers	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten	7. Auflage, Neuwied, 1996
Simon/Cors/Troll	Handbuch der Grundstückswertermittlung	3. Auflage, München, 1993
Sommer/ Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung	Freiburg, Stand Juni 2003
Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Sinzig, Stand September 2025 Stand September 2025

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht	5. Auflage, Wiesbaden, 1996
VdP - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.	Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22.05.2005 (BGBl. 2005 Teil, S. 1373 -1393, Artikel 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG)	Berlin, 2005
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV) vom 12.05.2006	Berlin, 2006
<u>B e b a u t e u n d u n b e b a u t e G r u n d s t ü c k e</u>		
Falk (Hrsg.)	Immobilien-Handbuch, Wirtschaft · Recht · Bewertung, Loseblattsammlung	Landsberg/Lech, Bis November 1999
Metzmacher/Krikler	Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche	1. Auflage, Köln, 1996
Mittag, Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau	Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung	1. Auflage, Köln, 1997
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken	27. Auflage, Hannover, 1993
Kröll Ralf	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	8. Auflage München 2015
Schmitz/Krings/Dahlhaus /Meisel	Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung	19. Auflage Essen 2008

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 01. Oktober 2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Düsseldorf, 28.11.2025

Matthias Kirchner*

* Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
(Zert.-Nr. DIA IB-268)
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-
DE/IVD/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS'
ASSOCIATIONS (TEGOVA)
Immobilienwirt Diplom (VWA)
Diplom Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
für Mieten und Pachten

In diesem Gutachten verantwortlich für:

- Allgemeine Daten
- Mikro- und Makrolage
- Datenrecherche
- Rechnerische Überprüfung
- Gebäudebeschreibung
- Bodenwert
- Liquidationswert
- Verkehrswert