



Amtsgericht Solingen
Goerdelerstraße 10
AZ 006 K 036/21
(Teil 1)

42651 Solingen

Datum: 20.10.2023

Gutachten Aktualisierung

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

Behringstraße 25
in 42653 Solingen

Flurstück 22
Grundbuchblatt 1907

Zum
Wertermittlungsstichtag
25.07.2023

wurde
der Verkehrswert

mit

415.000 €

**in Worten
vierhundertfünfzehntausend
Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 29
Gutachtenseiten und 16 Anlagenseiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form.....	7
2.3 Erschließung/Bodenzustand	7
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Außenanlagen	8
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Zustand	14
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	16
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.3 Wohn- und Nutzfläche	16
4.4 Brutto-Grundfläche	16
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	16
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	16
7. Sachwertermittlung.....	17
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	17
8. Ertragswertermittlung.....	17
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	17
9. Verkehrswert	18
9.1 Verkehrswertermittlung.....	18
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	18

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Solingen Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 09.08.2021 und die Beauftragung zur Aktualisierung am 23.05.2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 006 K 036/21 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Solingen. Es soll eine Aktualisierung des Gutachtens mit Stichtag vom 22.09.2021 durchgeführt werden.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Dreifamilienhaus mit Garage und Nutzflächen im Untergeschoss bebaute Grundstück Behringstraße 25 in 42653 Solingen.

Hinweis:

Im Auftrag der Zwangsversteigerung ist je eine Doppelhaushälfte, welche auf separatem Grundstück errichtet wurde.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, beide Haushälften befanden sich im Besitz der hier im Verfahren beteiligten Parteien, wurde in der letzten Baugenehmigung der Umbau / die Sanierung eines Mehrfamilienhauses genehmigt.

In der separaten Bewertung der Dreifamilienhäuser ist der höhere Wert zu sehen, weswegen ich den Auftrag in zwei Teile, im speziellen Fall zwei Gutachten aufteile. Da ein Aktenzeichen besteht, wird das Grundstück Behringstraße 25 unter Teil 1 in einem separaten Gutachten und die Behringstraße 27 unter Teil 2 in einem separaten Gutachten bewertet.

Vor Ort wurde mir mitgeteilt, dass nicht alle Ver- und Entsorgungsleitungen für jedes Gebäude separat vorliegen. Hierfür werden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Gemäß den mir gemachten Angaben verfügt dieses Haus über keinen eigenen Elektroanschluss.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	22. September 2021 und 25. Juli 2023
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit den anwesenden Eigentümern durch.
Anmerkung zum Termin	<p>Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.</p> <p>Das Bewertungsobjekt wurde in den drei Wohnungen und im Treppenhaus aufwendig saniert.</p> <p>Die genehmigten Balkone auf der Rückseite wurden nicht ausgeführt. Es wurde in der Vergangenheit für beide Häuser eine Gasheizung im Haus Behringstraße 25 eingebaut. Die Entwässerung auf der Rückseite ist nicht an den Kanal angeschlossen.</p> <p>Der Stromanschluss für dieses Haus liegt im Haus Behringstraße 27.</p> <p>Eine Teilfläche des Bewertungsgrundstückes liegt auf dem öffentlichen Gehweg.</p>

Aktualisierung:

Vor Ort wurde mir mitgeteilt, dass sich keine nennenswerten baulichen Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag ergeben haben. Es gab einen Mieterwechsel in der Wohnung im 1. OG und ein Mieterwechsel in der Wohnung im EG steht an.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Wohnungsbindungsnachweis
- Erschließungskosten
- Bodenrichtwert
- Grundstücksmarktbericht
- Fotos

Hinweis:

Wie bei der Ortsbesichtigung besprochen wurden mir Unterlagen zum Objekt von den beiden Parteien zugestellt. Es handelte sich hierbei um Flächenzusammenstellungen, Mieten, Mietverträge und Investitionszusammenstellungen.

Zusätzliche Erhebungen

- Einsicht in die Akte des Archives
- Einsicht in die Bauakte
- Einsicht bei der Bauaufsicht
- Telefonat Gutachterausschuss
- Telefonat Amt für Liegenschaften
- Telefonat Technische Betriebe Solingen
- Telefonat mit dem Katasteramt
- Telefonat mit dem Planungsamt
- Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Solingen.

Vertragliche Bindungen

Wohnung im EG 65 m² vermietet für eine Kaltmiete von 490,00 € monatlich. Ab dem 01.11.2023 für 600,00 € monatlich.

Wohnung im OG 65 m² vermietet für eine Kaltmiete von 590,00 € monatlich.

Wohnung im DG 55 m² (gemäß Aufmaß 60 m²). Diese Wohnung wird von der Miteigentümerin genutzt (Eigennutzung).

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Solingen mit ca. 163.000 Einwohnern. Sie setzt sich aus den Stadtteilen Ohligs, Aufderhöhe, Wald, Gräfrath, Solingen-Mitte, Höhscheid, Merscheid und Burg zusammen. Solingen ist Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie und Sitz zahlreicher anderer Industriebranchen. Die Nähe zu Köln und Düsseldorf und die günstige Lage zum gesamten Ballungsraum Rhein/Ruhr machen Solingen zu einem begehrten Standort.</p>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Zentral (Gräfrath) in der Behringstraße, nördlich vom Stadtzentrum in fußläufiger Entfernung zum Botanischem Garten und dem städtischen Krankenhaus.</p>
Infrastruktur	<p>Solingen als Oberzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage nahe den Großstädten Düsseldorf und Köln.</p> <p>Darüber hinaus besteht gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 1, A 3 sowie die A 46.</p> <p>Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht in benachbarten Straßen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Der Hauptbahnhof Solingen-Ohligs mit ICE-Anschluss.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im nah gelegenen Stadtzentrum zur Verfügung.</p> <p>Gute Naherholungsmöglichkeiten finden sich in den angrenzenden Waldflächen und im Botanischen Garten.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend zweigeschossige ältere Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen, mit und ohne Vorgärten in offener und geschlossener Bauweise.</p>
Immissionen	<p>Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine negativen Belastungen wahrnehmbar.</p>
Lagequalität	<p>mittlere Wohnlage</p>

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Hanglage
Grundstückszuschnitt	Form: regelmäßiger Zuschnitt
Orientierung/Belichtung	Vorderseite: Süd-Osten Rückseite: Nord-Westen Belichtung Von drei Seiten; es besteht bei allen Wohnun- gen die Möglichkeit der Querlüftung

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Ortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
Straßenausbau	In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angeleg- ten Gehwegen in Betonplatten und Betonpflaster, Parkmög- lichkeiten auf der Straße.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lage- übliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.
Altlasten	

2.4 Planungsrecht

F-Plan	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.
B-Plan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem § 34 BauGB, in Anlehnung an die benachbarte Bebauung. Es besteht der Fluchtlinienplan W 129 vom 07.06.1902. Die Fluchtlinie verläuft direkt an der Vorderfassade.

Baulast

Denkmalschutz

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Derzeit liegt noch eine Teilfläche des Grundstückes auf dem Bürgersteig.

Das Bewertungsobjekt steht direkt am öffentlichen Gehweg. Es besteht keine Einfriedung zur Straße.

Der Garten besteht überwiegend aus schlichter Begrünung wie Rasenflächen in den Randbereichen zur Rückseite grüne Hecken.

Linksseitig neben der Garage eine massive Treppe zum tieferliegenden Garten.

Auf der Gartenseite erkennbar, dass die Regenwasserentwässerung nicht an den Kanal angeschlossen wurde und auf der Rückseite kein geplanter Anschluss für die Entwässerung (Versickerung) besteht.

Zum Haus Behringstraße 27 keine Einfriedung, ansonsten gemischte Umfriedung wie Maschendrahtzaun an Stahlpfosten, Holzjägerzaun, Mauerwerk zum Nachbarn.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas, SAT- Anlage.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes Dreifamilienhaus mit Kellergeschoss, Untergeschoss und zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer unterkellerten Garage.

Grenzverhältnisse

Doppelhaushälfte, die Garage liegt im linken Bauwich.

Baujahr

Die Einsicht im Archiv der Stadt Solingen ergab, dass das Ursprungsgebäude 1903 errichtet wurde.

Die Garage mit Unterkellerung wurde am 01.04.1958 genehmigt und die Gebrauchsabnahme am 23.02.1958 durchgeführt.

Der Anbau von Badezimmern wurde am 25.10.1976 genehmigt die Rohbauabnahme erfolgte am 11.05.1977.

Der Umbau eines MFH mit Dachgauben und Balkone wurde am 18.04.2011 genehmigt und der Baubeginn am 22.08.2011 angezeigt. Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen.

Bewertungsbaujahr

Die Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1903 errichtet und ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr 118 Jahre alt. Für Gebäude dieses Alters sieht die Wertermittlung die Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und baulichen Veränderungen vor.

In das Gebäude wurden mit der Zeit Investitionen durchgeführt ein Großteil seit der letzten Genehmigung 2011. An den Mietverträgen ist zu erkennen, dass nach und nach die Wohnungen saniert und fertig gestellt wurden. Durch die Gewichtung/Bewertung der Modernisierungselemente kann im Modell die Restnutzungsdauer abgeleitet werden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von über 80 Jahren bei 14,0 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 44 und 56 Jahren, linear ermittelt rund 46 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, erhalte ich ein Alter von 34 Jahren oder als **fiktives Bewertungsbaujahr 1987.**

Aufgrund der Aktualisierung wird das im Erstgutachten abgeleitete fiktive Bewertungsbaujahr 1987 für den aktuellen Stichtag übernommen und das Alter auf 36 Jahre fortgeschrieben.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

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

Konstruktion

Massivbauweise, die Kellerdecke in Beton zwischen Stahlträgern, im Untergeschoss eine Teilfläche in Holz ansonsten massiv die folgenden Geschoßdecken in Holz.

Dach	<p>Gemischte Dachform mit Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupferblech und in Zink, Dachflächenfenster und Dachgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlicher Architektursprache.</p> <p>Die erneuerte Dämmung wurde in die aufgedoppelten Sparrenräume eingebracht.</p>
Fassade	<p>Zur Straße eine noch ursprüngliche repräsentative Fassade gegliedert durch Klinker und gestrichene Putzflächen sowie einem abgesetzten Sockel.</p> <p>Seitlich und zur Rückfassade eine Wärmedämmputzfassade mit abgesetzten Fensterfaschen.</p> <p>Die Balkone wurden noch nicht ausgeführt, die Befestigungsanker wurden bereits an die Fassade montiert.</p> <p>Gemäß Auskunft vor Ort wurden überwiegend Innendämmputze zur Außenwand Straßenseite verwendet.</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen zur Straßenseite aus ca. 2005/2007. Die weiteren Fenster aus ca. 2013, diese als dreifachverglaste Fenster zur Rückseite, zur Seite und zum Treppenhaus.</p> <p>Das Schiebtürelement im Dachgeschoss abweichend mit Rollläden.</p>
Eingangsbereich	<p>Hauszugang und Garagenzufahrt befestigt in Ortbeton. Die massive Eingangstreppe hat vier Stufen drei Stufen in Kunststein, die letzte Stufe vor der Tür ist in Fliesen.</p> <p>Die Eingangstür ist in gestrichenem Holz mit Ornamentverglasung und aufgesetzten Zierleisten.</p> <p>Die Briefkästen wurden an die Wand der Garage montiert, die Gegensprechanlage sitzt in der Türleibung.</p>
Treppe/Treppenhaus	<p>Das Treppenhaus wurde saniert.</p> <p>Der Eingangsbereich zum Treppenraum mit Kunststeinboden und eingelassenem Fußabstreifer, die Wände sind zweifarbig gestrichen und mit einer Leiste abgesetzt. Unter dem Treppenpodest gestrichene Putzfläche mit Einbauleuchten im EG im OG zum DG Stuckleiste.</p>

Die Treppe ist in gestrichenem Holz, wobei die Stufen farbig abgesetzt wurden. Im Erdgeschoss zum Keller das Geländer beigemauert und verputzt. Im weiteren Verlauf der Treppe das Geländer in gestrichenem Holz mit farbig abgesetzten Holzhandlauf.

Das Treppenhaus ist beheizt über Stahlheizkörper mit Thermostatventil. Natürliche Belichtung und Belüftung über dreifachverglaste Fenster.

Wohnungseingangstüren

Ausgeführt mit einem glatten weißen Türblatt mit Spion in gestrichener Stahlzarge.

Wohnung Erdgeschoss

Die Wohnung wurde komplett 2013 saniert.

Überwiegend satinierte Glastürblätter in weißen Holzzargen.

Boden in Laminat, das Badezimmer in Fliesen.

In der Diele die Gegensprecheinrichtung.

Heizkörper in Stahl und als Konvektorheizkörper mit Thermostatventil.

Die Wände in gestrichenem Kalkputz, die Decke abgehangen, tapeziert und gestrichen, eingesetzt Einbauleuchten.

Zum Balkon ein Fenster-Türelement, der Boden in Kunststein, das Geländer in Stahl mit Tuchbespannung, Entwässerung über Rinne; Stromanschluss.

Badezimmer

Ausgeführt mit Einbauwanne mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände haben eine halbhohe Teilverfliesung, im Bereich der Badewanne knapp 2 m hoch und der Boden in Fliesen, die Decke mit Einbauleuchten. Natürliche Belichtung und Belüftung über Fenster mit Dreifachverglasung und Ornamentverglasung; Heizkörper als Handtuchhalter. Im Bad ein Maschinenstandplatz.

Wohnung Obergeschoss

Die Wohnung wurde komplett 2012/13 saniert. Zur Straßenseite wurden die Räume über einen verbreiterten Wanddurchbruch miteinander verbunden.

Durch den Mieterwechsel wurde eine Renovierung durchgeführt.

Es wurden die ursprünglichen Holztüren restauriert und satiniertes Glas eingesetzt. Die ursprünglichen Holzzargen wurden gestrichen.

Boden in Laminat, das Badezimmer in Fliesen.

Gegensprecheinrichtung

Heizkörper in Stahl als Konvektorheizkörper mit Thermostatventil.

Die Wände und die Decken sind geweißt, die Abhängung teilweise mit Einbauleuchten.

Der Balkon wurde noch nicht ausgeführt, die Genehmigung liegt bereits vor. Die Tür ist bereits eingebaut als französisches Fenster mit Brüstungsgeländer.

Badezimmer:

Ausgeführt mit bodenebener Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken auf Natursteinplatte. Die Wände haben eine halbohohe Teilverfliesung, im Bereich der Dusche knapp 2 m hoch und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Fenster mit Dreifachverglasung und Ornamentverglasung; Heizkörper als Handtuchhalter. Im Bad ein Maschinenstandplatz.

Wohnung Dachgeschoss

Die sanierte Wohnung wurde in 2017 fertiggestellt.

Überwiegend Glastürblätter in Ornamentglas in weißen Holzzargen.

Boden in Vinyl, das Badezimmer in wasserfestem Vinyl.

Gegensprecheinrichtung, Klimaanlage.

Der Anschluss für Heizkörper wurde vorgerichtet. Die Beheizung erfolgt derzeit über die Klimaanlage.

Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung. Schiebetürelement mit Dreifachverglasung zum französischen Fenster (Balkon noch nicht ausgeführt aber genehmigt) mit Brüstungsgeländer.

Die Wände in gestrichenem Kalkputz, die Decke abgehängt mit Einbauleuchten, Wandverkleidung auch in Steinoptik.

Balkon wurde noch nicht ausgeführt, die Genehmigung liegt bereits vor.

Badezimmer:

Liegt drei Stufen tiefer mit geringerer lichter Raumhöhe als üblich.

Ausgeführt mit bodenebener Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände haben eine Teilverfliesung, im Bereich der Dusche bis zur Decke, der Boden in Vinyl, die Decke mit Schrägen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Dachflächenfenster.

Zum ausgebauten Spitzboden eine Holzterrasse/Holzleiter mit offenen Stufen, die Wände verkleidet und weiß gestrichen oder in Mustertapeten, der Boden in Laminat, Belichtung über Dachflächenfenster.

Elektroinstallation

Wurde überwiegend saniert.

In den sanierten Wohnungen erneuerte Unterverteilerkästen mit komplett erneuerter Installation und Fehlstromschutzschaltern.

Heizung

Im Keller eine gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung. Sie ist älter.

In den Wohnungen Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen. Im Dachgeschoss diese nur vorgerichtet.

Warmwasser

über Elektrogeräte (Elektrodurchlauferhitzer)

Balkon

Die Balkone im Ober- und Dachgeschoss wurden genehmigt und die Mauerwerksanker ausgeführt, die Balkone selbst fehlen.

Untergeschoss

Das Untergeschoss wird abgehend vom Treppenhaus über eine Holzterrasse mit Holzgeländer erschlossen. Im Zuge der Genehmigung und des Umbaus wurde der Brandabschluss in den Treppenraum zum Untergeschoss verlegt und Brandschutztüren eingebaut.

Im Flur ein Steinzeugfliesenboden Beheizung über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventil.

Die Wandoberflächen zum Teil geweißt ansonsten noch ursprüngliche schlichte Kellerwandoberflächen in überarbeitungsbedürftigen Zustand. Teilflächen mit Dichtungschlemme behandelt.

Im Untergeschoss drei Maschinenstandplätze, eingebaut eine Hebeanlage.

Räume zur Gartenseite (früher zu Wohnzwecken ausgebaut eine Genehmigung lag jedoch nicht vor) mit einem Boden in OSB-Platten, schlichte Wandoberflächen, Untersicht der Holzbalkendecke ohne Verkleidung. Die Fenster in Kunststoff mit Dreifachverglasung. Es besteht ein eigener Zugang über eine Kunststofftür mit Sprossenverglasung und Eckzarge. Die hier eingebauten Heizkörper sind nicht in Betrieb. Das eingebaute Bad ausgeführt mit Dusche und Spritzschutz, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken. Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer, raumhoch die Wände und der Boden in Fliesen, Belichtung über Fenster der Heizkörper ohne Funktion.

Die Deckenuntersicht des Balkons, ausgeführt als Trägerdecke mit Füllkörpern.

Keller

Es handelt sich um eine Teilunterkellerung beginnend mit der Treppe in Richtung Gartenseite.

Die Decke ausgeführt als Betonkappendecke zwischen Stahlträgern, der Boden in Beton, die Wände mit Zweifarbanstrich die Decke ist geweißt. Die Fenster in Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.

Garage

Auf der linken Seite gelegen die unterkellerte Garage in massiver Bauweise mit Flachdach. Die Attika in Kupferblech verkleidet die Fassade in gestrichenem Putz.

Die Unterkellerung wurde bereits in der Beschreibung des Untergeschosses durchgeführt, da eine Verbindung besteht.

Die Zufahrt erfolgt über ein Stahlschwingtor, der Boden ist in Beton, die Wände sind geweißt; Stromanschluss.

3.4 Zustand

Hinweis

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

Pflegezustand	<p>Das Gebäude befindet sich im Bereich der sanierten Flächen in einem guten Zustand, die Keller- und Untergeschossflächen in einem normal gepflegten Zustand es bestehen noch Restarbeiten.</p>
Schäden und Mängel	<p>Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">– an der Fassade (Anstrichmängel und Verschmutzungen, abblätternde Farbe und Riss in der Wand zum Treppenhaus sowie den Stürzen, Wärmedämmputzfassade verschmutzt)– an der Hauseingangstür (Bodenanschluss noch nicht fertig)– an den Balkonen (nur die Mauerwerksanker wurden fertiggestellt, Balkongeländer EG anstrichbedürftig)– in der Wohnung EG (vereinzelt leichte Risse)– im Treppenhaus (leichte Risse, Geländerstäbe mit zu breitem Zwischenraum und Geländer nicht ausreichend festmontiert)– im Spitzboden (Absturzsicherung und Geländer fehlen)– im Untergeschoss (warmwasserführende Leitungen nicht vollständig gedämmt oder ummantelt)– an den Räumen Untergeschoss Gartenseite (Holzbalkendecke noch nicht verkleidet) <p>Nicht berücksichtigt wird die fehlende Errichtung der Balkone. Darüber hinaus verfügt dieses Haus nicht über einen eigenen Stromanschluss. Dieser ist noch herzurichten.</p> <p>Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Gesamtzustandes sowie der noch nicht erfolgten Schlussabnahme, auf rund 30.000 €.</p>
Grundrissliche Lösung	<p>Die Grundrisse werden heutigen Anforderungen gerecht.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Genehmigung zur Errichtung von Balkonen wird dies als ein vorübergehender Nachteil angesehen.</p> <p>Die Türen zum Balkon im Erd- und Obergeschoss sind schmal ausgeführt.</p>
Belichtung	<p>Befriedigend bis gut belichtet.</p>

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein Dreifamilienhaus ausgeführt als Doppelhaushälfte mit Nutzflächen im Untergeschoss mit rund 190 m² Wohn- und 38 m² Nutzfläche und einer unterkellerten Garage, das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender mittlerer bis guter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem regelmäßig geschnittenen Grundstück mit Gehweganteil in mittlerer zentrumsnaher Wohnlage in Solingen, bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche insgesamt		rund	<u>190 m²</u>
Nutzfläche Untergeschoss	rund		<u>38 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt		rund	<u>441 m²</u>
-----------	--	------	--------------------------

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Baulandanteil (338 m²)

Grundstücksgröße x abgeleiteter Richtwert x Abweichung = Bodenwert

$$338 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 1,0 = \text{rund } \mathbf{128.400 \text{ €}}$$

Gehweganteil (38 m²)

Grundstücksgröße x abgeleiteter Richtwert x Abweichung = Bodenwert

$$38 \text{ m}^2 \times 24 \text{ €/m}^2 \times 1,0 = \text{rund } \mathbf{900 \text{ €}}$$

$$\text{Bodenwert insgesamt} \mathbf{129.300 \text{ €}}$$

Das entspricht bei 228 m² Wohn-, Nutzfläche bezogen auf den Baulandanteil von 128.400 € einem durchschnittlichen Wert von rund 563 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	407.300 €
Zeitwert der Außenanlagen	8.000 €
Bodenwert nur Teilfläche Bauland	+ <u>128.400 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag	543.700 €
Marktanpassung	448.600 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Bodenwertanteil Gehweg siehe Ziffer 6.3	+ 900 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>30.000 €</u>
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>419.500 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	23.410 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- <u>4.840 €</u>
Reinertrag somit jährlich	18.570 €
Gebäudeertragswert	313.700 €
Bodenwert	+ <u>128.400 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	442.100 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Bodenwertanteil Gehweg siehe Ziffer 6.3	+ 900 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>30.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>413.000 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Dreifamilienhäuser mit Nutzflächen (Mischnutzung) dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Ertragserzielung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 413.000 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Sachwert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

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

415.000 €

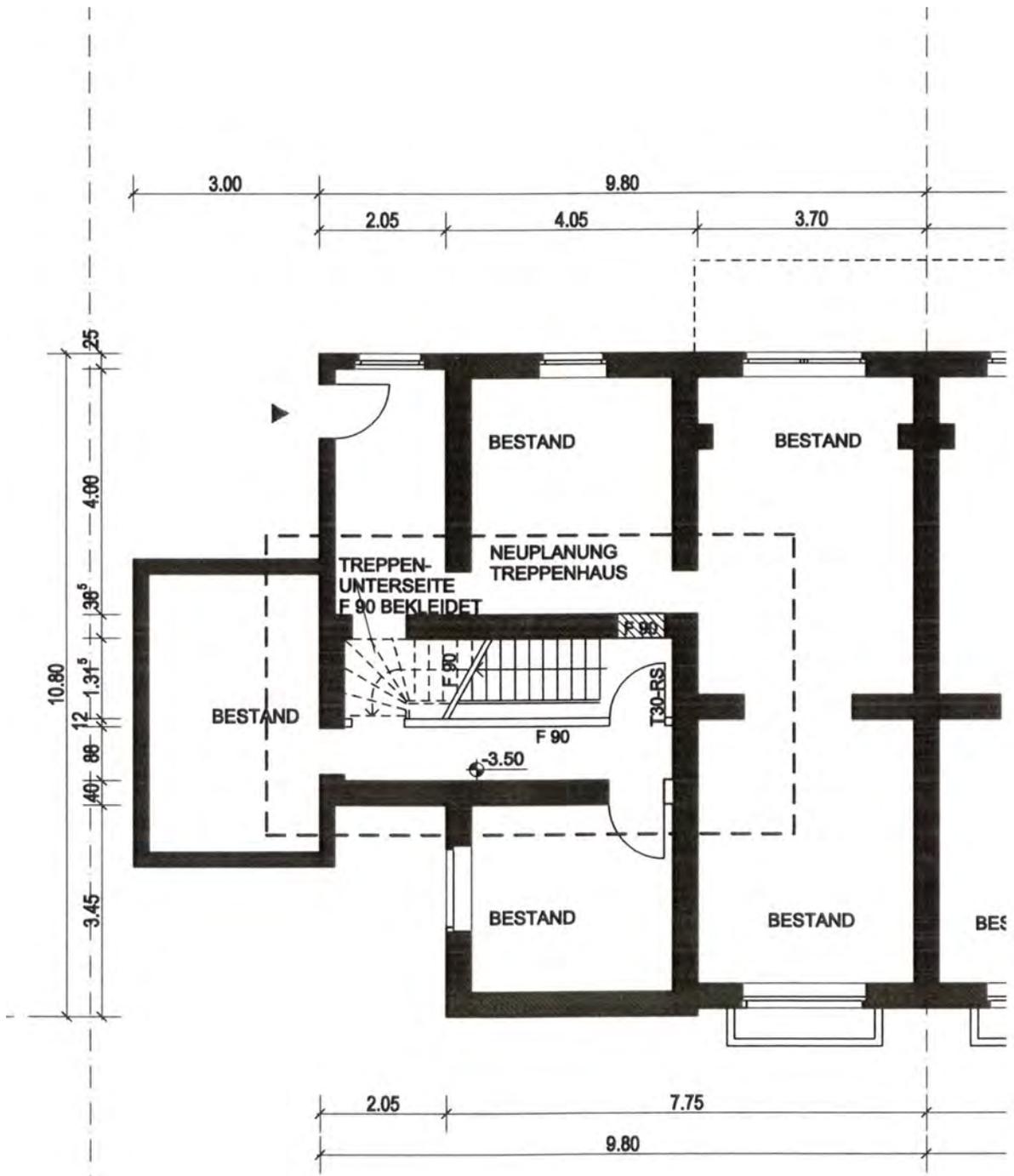
(vierhundertfünfzehntausend Euro)

Das entspricht bei 228 m² Wohn-, Nutzfläche inkl. Garage, einem durchschnittlichen Wert von rund 1.820 €/m² ein Wert, den ich, unter Berücksichtigung der Sanierung und der Lage sowie des Bautyps, und der eingesetzten Marktkorrektur als marktgerecht erachte.

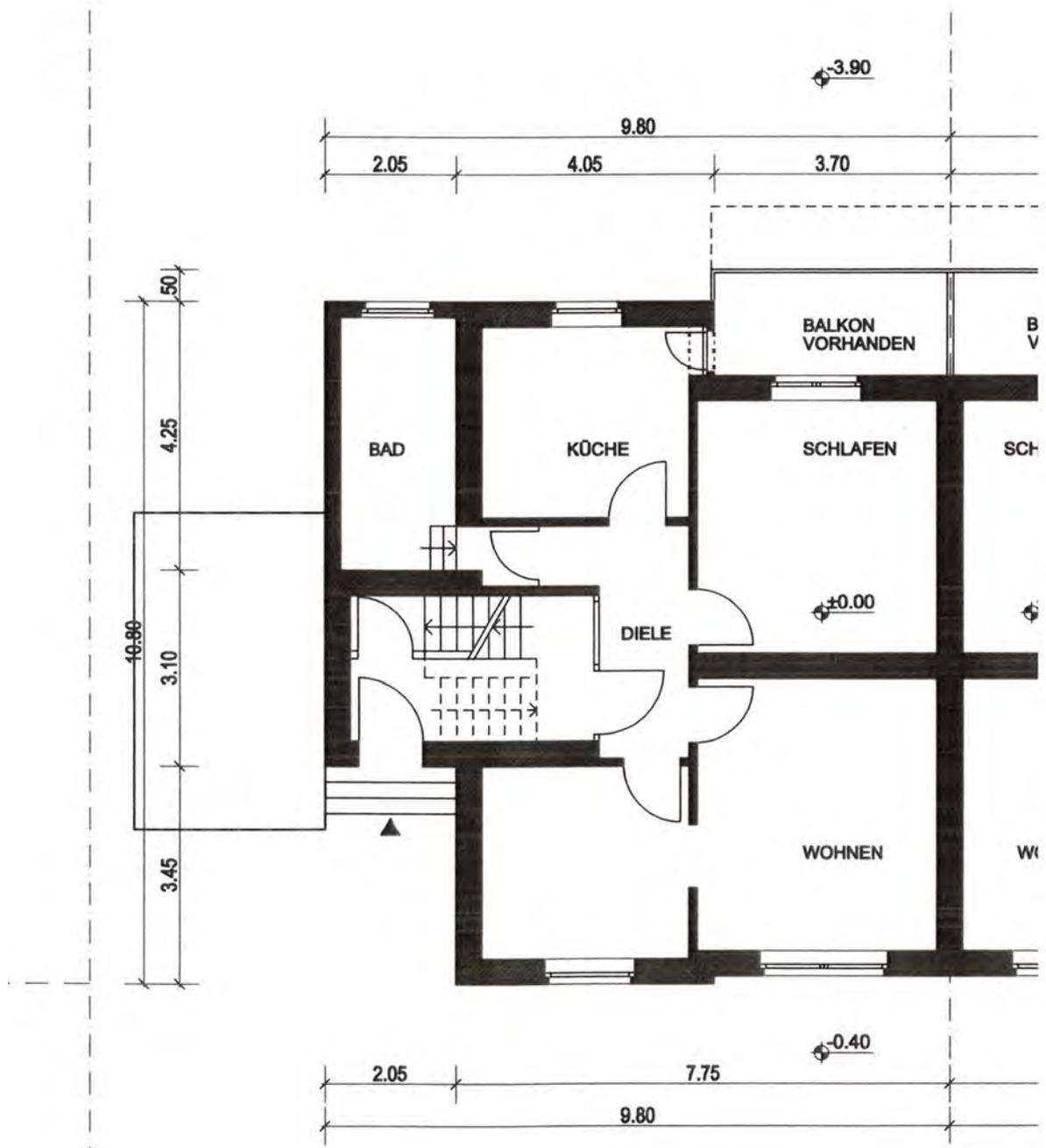
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

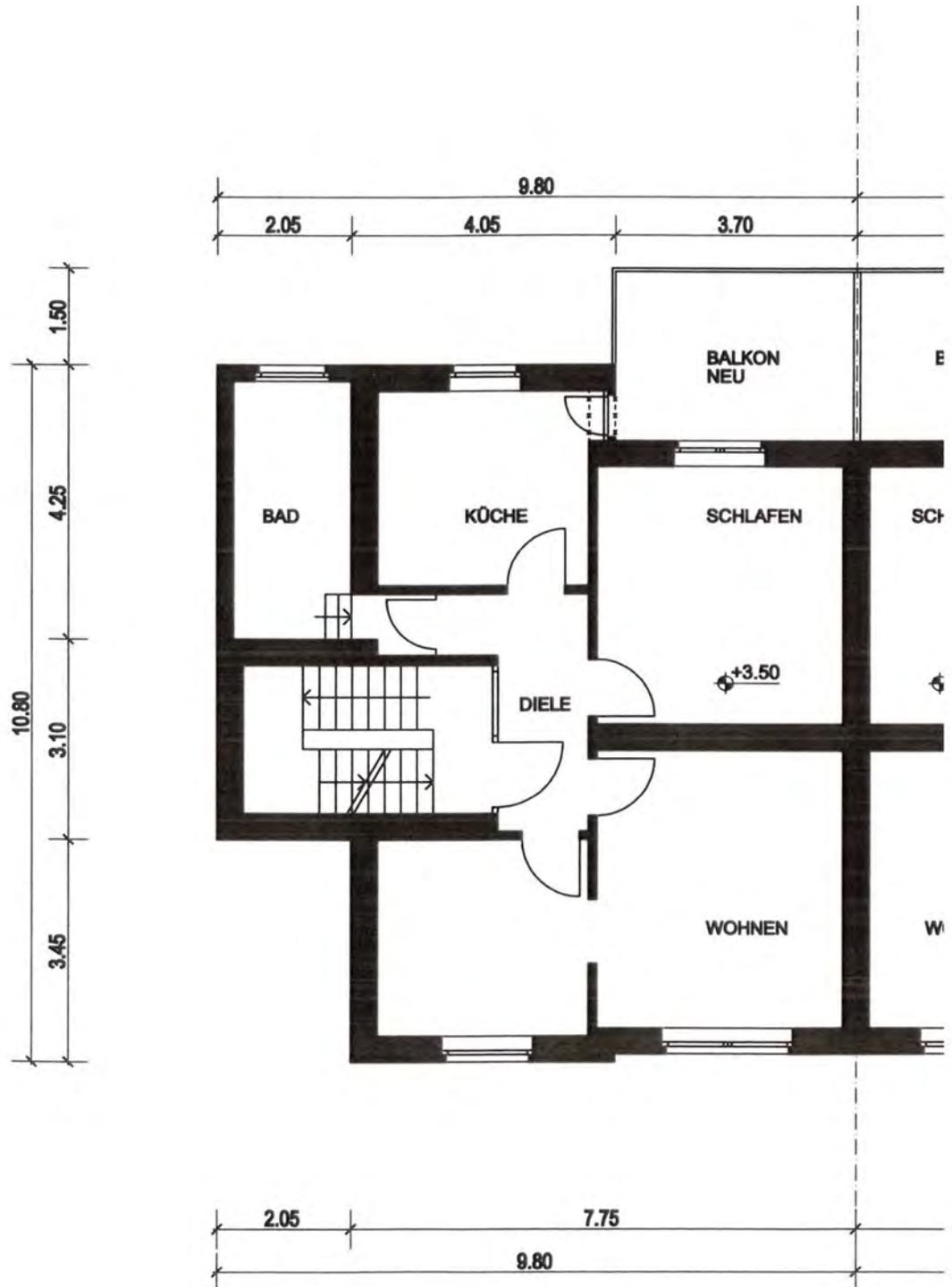
Langenfeld, den 20. Oktober 2023



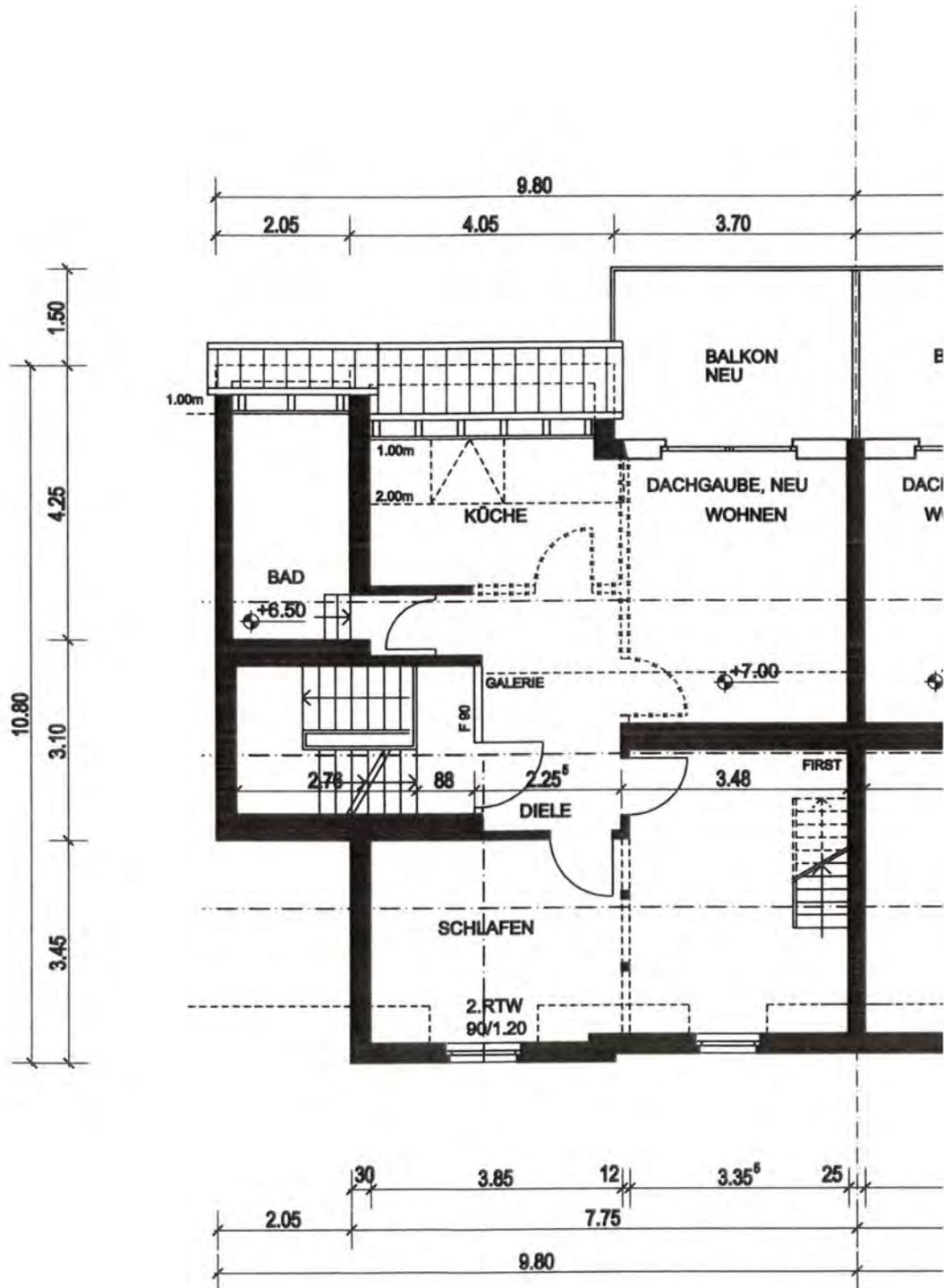
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



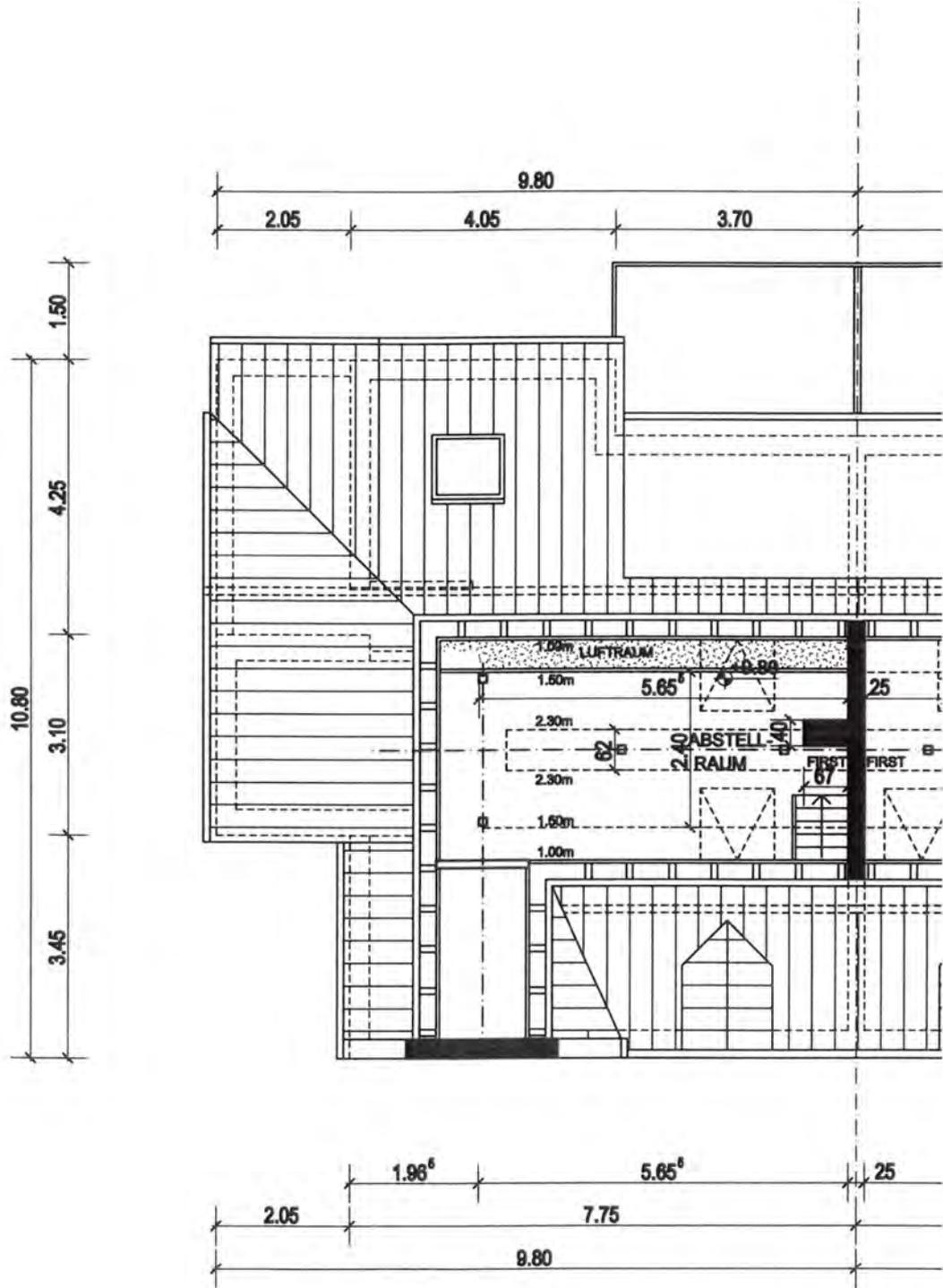
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



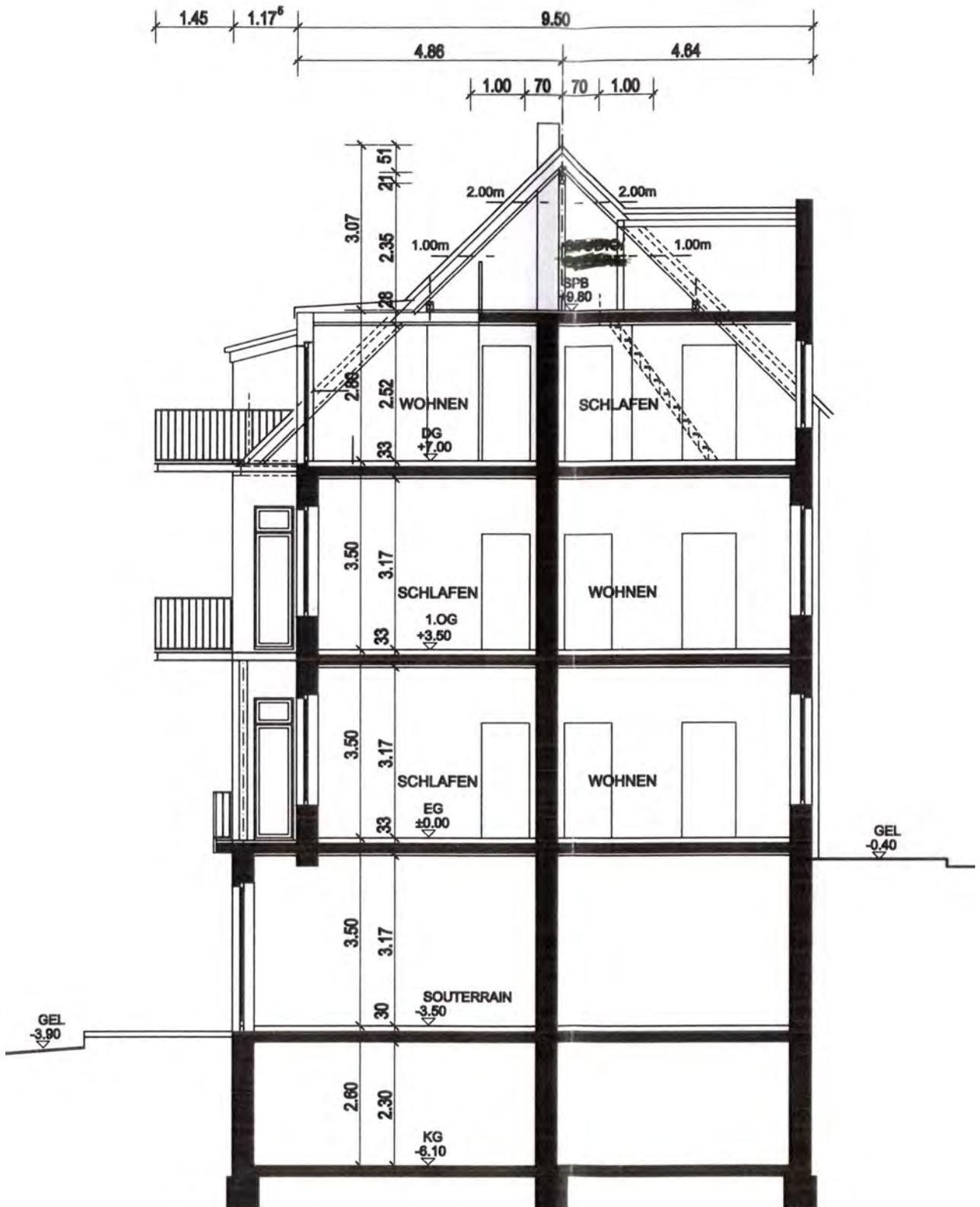
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS SPITZBODEN



SCHNITT



Straßenansicht



links Straßenansicht



rechts Hauseingang



Erdgeschoss

links Treppenhaus



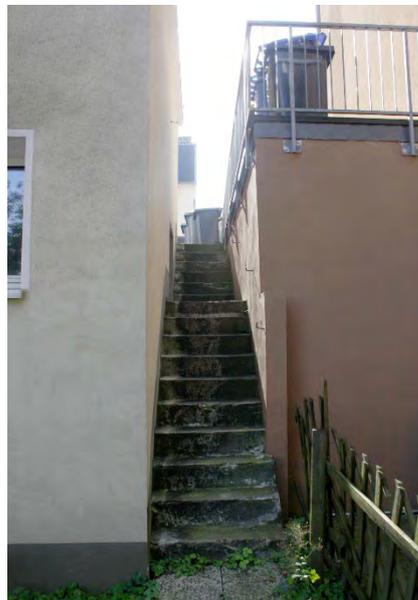
rechts Wohnungseingang



Balkon



links Gartenansicht



rechts Gartentreppe



Garage



Amtsgericht Solingen
Goerdelerstraße 10
AZ 006 K 036/21
(Teil 2)

42651 Solingen

Datum: 20.10.2023

Gutachten Aktualisierung

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

Behringstraße 27
in 42653 Solingen

Flurstück 21
Grundbuchblatt 1907

Zum
Wertermittlungsstichtag
25.07.2023

wurde
der Verkehrswert

mit

310.000 €

**in Worten
dreihundertzehntausend
Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 29
Gutachtenseiten und 20 Anlagenseiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form.....	7
2.3 Erschließung/Bodenzustand	7
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Außenanlagen	8
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Zustand	14
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	16
4. Wertbestimmende technische Daten.....	16
4.3 Wohn- und Nutzfläche	16
4.4 Brutto-Grundfläche	16
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	16
6.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	16
7. Sachwertermittlung.....	17
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	17
8. Ertragswertermittlung.....	17
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	17
9. Verkehrswert	18
9.1 Verkehrswertermittlung.....	18
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	18

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Solingen Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 09.08.2021 und die Beauftragung zur Aktualisierung am 23.05.2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 006 K 036/21 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Solingen. Es soll eine Aktualisierung des Gutachtens mit Stichtag vom 22.09.2021 durchgeführt werden.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Dreifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück Behringstraße 27 in 42653 Solingen.

Hinweis:

Im Auftrag der Zwangsversteigerung ist je eine Doppelhaushälfte, welche auf separatem Grundstück errichtet wurde.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, beide Haushälften befanden sich im Besitz der hier im Verfahren beteiligten Parteien, wurde in der letzten Baugenehmigung der Umbau / die Sanierung eines Mehrfamilienhauses genehmigt.

In der separaten Bewertung der Dreifamilienhäuser ist der höhere Wert zu sehen, weswegen ich den Auftrag in zwei Teile, im speziellen Fall zwei Gutachten aufteile. Da ein Aktenzeichen besteht, wird das Grundstück Behringstraße 25 unter Teil 1 in einem separaten Gutachten und die Behringstraße 27 unter Teil 2 in einem separaten Gutachten bewertet.

Vor Ort wurde mir mitgeteilt, dass nicht alle Ver- und Entsorgungsleitungen für jedes Gebäude separat vorliegen. Hierfür werden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Gemäß den mir gemachten Angaben verfügt dieses Haus über keinen eigenen Gasanschluss. Die Beheizung erfolgt über die Heizung im Haus Behringstraße 25. Derzeit wird auch die SAT-Anlage über das Haus Behringstraße 25 genutzt.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	22. September 2021 und 25. Juli 2023
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit den anwesenden Eigentümern durch.
Anmerkung zum Termin	<p>Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.</p> <p>Im Bewertungsobjekt wurde die Wohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie das angrenzende Treppenhaus in der Höhe der ausgebauten Einheit aufwendig saniert. Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden sind noch zu sanieren und derzeit nicht bewohnbar.</p> <p>Die genehmigten Balkone auf der Rückseite wurden nicht ausgeführt. Es wurde in der Vergangenheit für beide Häuser eine Gasheizung im Haus Behringstraße 25 eingebaut. Die Entwässerung auf der Rückseite ist nicht an den Kanal angeschlossen.</p> <p>Dieses Haus verfügt über keinen Gasanschluss und die Heizungsanlage sowie die SAT-Anlage für dieses Haus liegen im Haus Behringstraße 25.</p> <p>Die Wohnung im Erdgeschoss wurde über eine interne Treppe mit dem Untergeschoss verbunden und komplett saniert. Für die Verbindung der beiden Geschosse und die Nutzung der ausgebauten Flächen im Untergeschoss zu Wohnzwecken liegt keine Genehmigung vor.</p> <p>Eine Teilfläche des Bewertungsgrundstückes liegt auf dem öffentlichen Gehweg.</p>

Darüber hinaus wurde die Unterkellerung der Garage soweit nachvollziehbar größer ausgeführt.

Aktualisierung:

Vor Ort wurde mir mitgeteilt, dass sich keine nennenswerten baulichen Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag ergeben haben. Die Wohnung im EG und UG steht leer.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Wohnungsbindungsnachweis
- Erschließungskosten
- Bodenrichtwert
- Grundstücksmarktbericht
- Fotos

Hinweis:

Wie bei der Ortsbesichtigung besprochen wurden mir Unterlagen zum Objekt von den beiden Parteien zugestellt. Es handelte sich hierbei um Flächenzusammenstellungen, Mieten, Mietverträge und Investitionszusammenstellungen.

Zusätzliche Erhebungen

- Einsicht in die Akte des Archives
- Einsicht in die Bauakte
- Einsicht bei der Bauaufsicht
- Telefonat Gutachterausschuss
- Telefonat Amt für Liegenschaften
- Telefonat Technische Betriebe Solingen
- Telefonat mit dem Katasteramt
- Telefonat mit dem Planungsamt
- Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Solingen.

Vertragliche Bindungen

Die fertig gestellte Wohnung im EG und UG von 110 m² steht ebenso wie der Rest des Hauses leer.

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Solingen mit ca. 163.000 Einwohnern. Sie setzt sich aus den Stadtteilen Ohligs, Aufderhöhe, Wald, Gräfrath, Solingen-Mitte, Höhscheid, Merscheid und Burg zusammen. Solingen ist Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie und Sitz zahlreicher anderer Industriebranchen. Die Nähe zu Köln und Düsseldorf und die günstige Lage zum gesamten Ballungsraum Rhein/Ruhr machen Solingen zu einem begehrten Standort.</p>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Zentral (Gräfrath) in der Behringstraße, nördlich vom Stadtzentrum in fußläufiger Entfernung zum Botanischem Garten und dem städtischen Krankenhaus.</p>
Infrastruktur	<p>Solingen als Oberzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage nahe den Großstädten Düsseldorf und Köln.</p> <p>Darüber hinaus besteht gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 1, A 3 sowie die A 46.</p> <p>Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht in benachbarten Straßen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Der Hauptbahnhof Solingen-Ohligs mit ICE-Anschluss.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im nah gelegenen Stadtzentrum zur Verfügung.</p> <p>Gute Naherholungsmöglichkeiten finden sich in den angrenzenden Waldflächen und im Botanischen Garten.</p>
Unmittelbare Nachbarschaft	<p>Überwiegend zweigeschossige ältere Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen, mit und ohne Vorgärten in offener und geschlossener Bauweise.</p>
Immissionen	<p>Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine negativen Belastungen wahrnehmbar.</p>
Lagequalität	<p>mittlere Wohnlage</p>

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Hanglage
Grundstückszuschnitt	Form: regelmäßiger Zuschnitt
Orientierung/Belichtung	Vorderseite: Süd-Osten Rückseite: Nord-Westen Belichtung Von drei Seiten; es besteht bei allen Wohnun- gen die Möglichkeit der Querlüftung

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Ortsstraße (überwiegend Anliegerverkehr)
Straßenausbau	In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angeleg- ten Gehwegen in Betonplatten und Betonpflaster, Parkmög- lichkeiten auf der Straße.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lage- übliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.
Altlasten	

2.4 Planungsrecht

F-Plan	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.
B-Plan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem § 34 BauGB, in Anlehnung an die benachbarte Bebauung. Es besteht der Fluchtlinienplan W 129 vom 07.06.1902. Die Fluchtlinie verläuft direkt an der Vorderfassade.

Baulast

Denkmalschutz

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Derzeit liegt noch eine Teilfläche des Grundstückes auf dem Bürgersteig.

Das Bewertungsobjekt steht direkt am öffentlichen Gehweg. Es besteht keine Einfriedung zur Straße.

Der Garten besteht überwiegend aus schlichter Begrünung wie Rasenflächen und in den Randbereichen zur Rückseite grüne Hecken. Aufgebaut in der rechten Grundstücksecke eine Holzterrasse.

Rechtsseitig neben der Garage eine massive Treppe zum tieferliegenden Garten.

Auf der Gartenseite erkennbar, dass die Regenwasserentwässerung nicht an den Kanal angeschlossen wurde und auf der Rückseite kein geplanter Anschluss für die Entwässerung (Versickerung) besteht.

Zum Haus Behringstraße 25 keine Einfriedung, ansonsten gemischte Umfriedung wie Maschendrahtzaun an Stahlpfosten, Skobalitplatten, Mauerwerk zum Nachbarn.

Anschlüsse

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

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes Dreifamilienhaus mit Kellergeschoss, Untergeschoss und zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer unterkellerten Garage.

Grenzverhältnisse

Doppelhaushälfte, die Garage liegt im rechten Bauwich.

Baujahr

Die Einsicht im Archiv der Stadt Solingen ergab, dass das Ursprungsgebäude 1903 errichtet wurde.

Die Garage mit Unterkellerung wurde am 10.11.1938 genehmigt.

Der Dachgeschossausbau mit Dachgaube zur Rückseite wurde ca. 1940 genehmigt.

Der Anbau von Badezimmern wurde am 25.10.1976 genehmigt die Rohbauabnahme erfolgte am 11.05.1977.

Der Umbau eines MFH mit Dachgauben und Balkone wurde am 18.04.2011 genehmigt und der Baubeginn am 22.08.2011 angezeigt. Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen.

Bewertungsbaujahr

Die Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1903 errichtet und ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr 118 Jahre alt. Für Gebäude dieses Alters sieht die Wertermittlung die Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und baulichen Veränderungen vor.

In das Gebäude wurden mit der Zeit Investitionen durchgeführt, ein Großteil seit der letzten Genehmigung 2011 bis zur Fertigstellung der Wohnung im Erd- und Untergeschoss 2013. Ebenso wurden bereits neu die Fenster im gesamten Haus eingebaut und die Wärmedämmputzfassade errichtet. Im Zuge der Sanierung im EG und UG wurden auch neue Leitungen installiert.

Die beiden Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich im Rohbauzustand betreffend Innenausbau. Die Gebäudehülle ist fertig, jedoch ohne die Dämmung des Daches. In der folgenden Bewertung wird unterstellt, dass die Arbeiten fertiggestellt werden.

Durch die Gewichtung/Bewertung der Modernisierungselemente kann im Modell die Restnutzungsdauer abgeleitet werden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von über 80 Jahren bei 14,0 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 44 und 56 Jahren, linear ermittelt rund 46 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, erhalte ich ein Alter von 34 Jahren oder als
fiktives Bewertungsbaujahr 1987.

Es wird somit das im Modell abgeleitete fiktive Baujahr von 1987 für die Wertermittlung herangezogen, jedoch aufgrund der anstehenden Sanierungen im Ober- und Dachgeschoss um 5 Jahre angehoben.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, erhalte ich ein Alter von 29 Jahren oder als
fiktives Bewertungsbaujahr 1992.

Aufgrund der Aktualisierung wird das im Erstgutachten abgeleitete fiktive Bewertungsbaujahr 1992 für den aktuellen Stichtag übernommen und das Alter auf 31 Jahre fortgeschrieben.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt oder mir von den Eigentümern vor Ort beschreiben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Konstruktion	Massivbauweise, die Kellerdecke in Beton zwischen Stahlträgern, im Untergeschoss eine Teilfläche in Holz ansonsten massiv die folgenden Geschoßdecken in Holz.
Dach	<p>Gemischte Dachform mit Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupferblech und Zink, Dachflächenfenster und Dachgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlicher Architektursprache.</p> <p>Die Dämmung des Daches ist noch auszuführen. Es liegt keine ausreichende Dämmung vor.</p> <p>Die Dachflächenfenster sind älter und sollten mit dem Wohnungsausbau erneuert werden.</p>
Fassade	<p>Zur Straße eine noch ursprüngliche repräsentative Fassade gegliedert durch Klinker, Fachwerk und gestrichene Putzflächen sowie einem abgesetzten Sockel.</p> <p>Seitlich und zur Rückfassade eine Wärmedämmputzfassade mit abgesetzten Fensterfaschen.</p> <p>Die Balkone wurden noch nicht ausgeführt, die Befestigungsanker wurden bereits an die Fassade montiert.</p> <p>Gemäß Auskunft vor Ort wurden überwiegend Innendämmputze im Bereich der sanierten Wohnung zur Außenwand Straßenseite verwendet.</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen zur Straßenseite aus ca. 2005/2007. Die weiteren Fenster aus ca. 2013, diese als dreifachverglaste Fenster zur Rückseite, zur Seite und zum Treppenhaus.</p> <p>Das Schiebtürelement im Dachgeschoss abweichend mit Rollläden.</p>

	<p>Die Fenster wurden nur im sanierten Bereich beigearbeitet.</p>
<p>Eingangsbereich</p>	<p>Garagenzufahrt befestigt in Ortbeton</p> <p>Hauszugang befestigt in Schieferplatten. Eine Stufe zur Eingangstür diese in Fliesen.</p> <p>Die Eingangstür ist in gestrichenem Holz mit Ornamentverglasung als Sprossenverglasung und Füllungen.</p> <p>Die Briefkästen wurden an die Wand der Garage montiert, die Gegensprechanlage sitzt in der Türleibung.</p>
<p>Treppe/Treppenhaus</p>	<p>Das Treppenhaus wurde im unteren Teil saniert, die oberen Treppenraumflächen sind noch herzurichten, neue Stromleitungen wurden bereits verlegt, ebenso die Leitungen für die Gegensprecheinrichtung.</p> <p>Der Eingangsbereich zum Treppenraum mit Kunststeinboden, die Wände gestrichen und in gleicher Höhe wie das Geländer mit einer Leiste abgesetzt. Unter dem Treppenpodest Einbauleuchten.</p> <p>Die Treppe ist in gestrichenem Holz, wobei die Stufen farbig abgesetzt wurden. Das Geländer in gestrichenem Holz mit farbig abgesetztem Holzhandlauf.</p> <p>Das Treppenhaus ist beheizt über Stahlheizkörper mit Thermostatventil. Natürliche Belichtung und Belüftung über dreifachverglaste Fenster.</p>
<p>Wohnungseingangstüren</p>	<p>Uneinheitlich ausgeführt.</p> <p>Im EG ausgeführt mit einem glatten weißen Türblatt in weißer Zarge.</p> <p>Im Obergeschoss und Dachgeschoss eine ursprüngliche gestrichene Holztür mit Füllungen und einer Sprossenverglasung in Ornamentglas. Im Obergeschoss mit einer profilierten gestrichenen Holzzarge und im DG mit einer Holzzarge. Hier wurde das Oberlicht durch eine Platte verschlossen.</p>
<p>Wohnung Erdgeschoss und Untergeschoss</p>	<p>In den eingesehenen Bauakten liegt keine Genehmigung für den internen Zugang zum Untergeschoss und die Nutzung des Untergeschosses zusammen mit der Erdgeschossfläche als Wohnung vor.</p>

Die Wohnung wurde komplett ab 2013 im Erd- und Untergeschoss saniert.

Boden in Vinyl, das Badezimmer in Fliesen.

In der Diele die Gegensprecheinrichtung.

Heizkörper in Stahl als Konvektorheizkörper mit Thermostatventil.

Die Wände in gestrichenem Putz, die Decken abgehangen, im EG auch noch ursprüngliche Stuckelemente (große Deckeneckleisten), mehrfach eingesetzt Einbauleuchten.

Zum Balkon ein Fenster-Türelement, der Boden in Kunststein, das Geländer in Stahl mit Tuchbespannung, Entwässerung über Rinne; Stromanschluss.

Badezimmer

Ausgeführt mit bodenebener Dusche mit Spritzvorhang, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände haben eine halbohohe Teilverfliesung, im Bereich der Dusche knapp 2 m hoch und der Boden in Fliesen, die Decke mit Einbauleuchten. Natürliche Belichtung und Belüftung über Fenster mit Dreifachverglasung mit Ornamentverglasung; Heizkörper als Handtuchhalter.

Zum Untergeschoss eine gestrichene Stahlterrasse mit Naturholzstufen und Stufenmatten das Geländer in Edelstahl.

Der Boden in Vinyl und Fliesen, Bodenleuchten, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Glasschiebetür, Decke mit Einbauleuchten.

Ein Fenster-Türelement zur Gartenseite es wurde keine Terrasse angelegt.

Wohnung Obergeschoss

Befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Fenster wurden bereits neu eingebaut und über das Nachbarhaus Heizungsleitungen in die Einheit geführt.

Eingebaut noch die ursprünglichen Holzzargen.

Zum Dachgeschoss ein Schaden an einem Deckenbalken, der auf einem Teilstück ersetzt wurde.

Das Badezimmer überaltert und zum Teil bereits abgebrochen. Waschbecken und Toilette sind noch angeschlossen. Der Durchlauferhitzer ist nicht mehr am Strom angeschlossen. Natürliche Belichtung über das erneuerte Fenster.

Wohnung Dachgeschoss

Befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die stehenden Fenster wurden bereits neu eingebaut.

Zur Rückseite ein französisches Fenster bestehend aus einem Schiebetürelement mit Rollläden über Zugband.

Das Badezimmer überaltert und zum Teil bereits abgebrochen. Es hat eine Badewanne, Stand-WC mit Hängespülkasten, das Waschbecken ist demontiert. Eingebaut noch ein Durchlauferhitzer die Abdeckung wurde entfernt. Natürliche Belichtung über älteres Dachflächenfenster.

Zum Spitzboden führt eine Stahltreppe mit Holzstufen und Stahlgeländer sowie einer Holzklappe. Der Boden in Teppichware, sichtbare Sparren, die Füllungsverkleidung mit weißer Reibputzoberfläche. Schlichtes Dachflächenfenster und transparente Platten zur Belichtung im seitlichen Giebel.

Elektroinstallation

Der Elektrohauptanschluss liegt für beide Häuser im Haus 27.

Die Elektroinstallation im Erd- und Untergeschoss wurde saniert.

Die SAT-Anlage des Nachbarhauses wird mitgenutzt.

Heizung

Das Haus wird über die Gasheizung des Nachbarhauses mitversorgt.

In der Wohnung EG/UG Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasser

über Elektrogeräte (Elektrodurchlauferhitzer)

Balkon

Die Balkone im Ober- und Dachgeschoss wurden genehmigt und die Mauerwerksanker ausgeführt, die Balkone selbst fehlen.

Untergeschoss	<p>Der Keller wird über das Treppenhaus über eine gestrichene Holzterasse erschlossen.</p> <p>Der Boden ist in Beton, die Wände zum Teil geweißt, überwiegend überaltert. Die Decke in Beton oder Beton zwischen Stahlträgern zur Gartenseite Holzbalkendecke. Die Balkendecke als Trägerdecke mit Füllkörpern.</p> <p>Waschküche mit Maschinenstandplätzen.</p> <p>Zugang zur Unterkellerung der Garage und eine Ausgangstür mit Verglasung zum Garten.</p>
Keller	<p>Es handelt sich um eine Teilunterkellerung beginnend mit der Treppe in Richtung Gartenseite.</p> <p>Die Decke ausgeführt als Betonkappendecke zwischen Stahlträgern, der Boden in Beton, die Wände und die Decke überwiegend geweißt. Die Fenster in Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung.</p> <p>In Holzlatten abgeschlagene Kellerräume.</p>
Garage	<p>Auf der rechten Seite gelegen die unterkellerte Garage in massiver Bauweise mit Flachdach. Die Attika in Kupferblech verkleidet die Fassade in gestrichenem Putz.</p> <p>Die Unterkellerung wurde bereits in der Beschreibung des Untergeschosses durchgeführt, da eine Verbindung besteht.</p> <p>Die Zufahrt erfolgt über ein Stahlschwinger, der Boden ist in Beton, die Wände sind anstrichbedürftig; Stromanschluss.</p>

3.4 Zustand

Hinweis	<p>Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.</p>
Pflegezustand	<p>Das Gebäude befindet sich im Bereich der sanierten Flächen in einem guten Zustand, die Keller- und Untergeschossflächen in einem normal gepflegten Zustand es bestehen noch Restarbeiten.</p>

Schäden und Mängel

Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung anteilig hinausgehen, habe ich festgestellt:

- an der Fassade (Anstrichmängel an der Fassade und an den Holzbauteilen, Wärmedämmputzfassade verschmutzt, Fassade Vorderseite verschmutzt)
- am Zwerchgiebel (Abdeckung defekt)
- am Hauszugang (Schieferplatten lösen sich)
- an der Gargenzufahrt (gebrochene Ort betonfläche)
- an der Garage (Anstrichmängel und großer Riss)
- an den Balkonen (nur die Mauerwerksanker wurden fertiggestellt, Balkongeländer EG anstrichbedürftig)
- an der Wohnung EG/UG (Feuchtigkeitsprobleme im UG im Bereich des Treppenabgangs (Raum als Küche genutzt)
- in der Wohnung DG (Decke aufgebrochen und Feuchtigkeitsprobleme und Schäden an Holzbauteilen, Fachwerk)
- an den Kellerdecken (starke Korrosion an den Stahlträgern)

Nicht berücksichtigt wird die fehlende Errichtung der Balkone. Darüber hinaus verfügt dieses Haus nicht über einen eigenen Gasanschluss, die Heizung liegt im Nachbargebäude ebenso wie die SAT-Anlage. Benötigte Anschlüsse sind noch herzurichten.

Die Restflächen des Treppenhauses und die Wohnungen im OG und DG sind noch zu sanieren. Die Wohnungen können im derzeitigen Zustand nicht genutzt werden.

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Gesamtzustandes sowie der noch nicht erfolgten Schlussabnahme auf rund **180.000 €**.

Grundrissliche Lösung

Die Grundrisse werden heutigen Anforderungen gerecht.

Aufgrund der bestehenden Genehmigung zur Errichtung von Balkonen wird dies als ein vorübergehender Nachteil angesehen.

Die Türen zum Balkon im Erd- und Obergeschoss sind schmal ausgeführt.

Belichtung

Befriedigend bis gut belichtet.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein Dreifamilienhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte mit im Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebauten Flächen ohne Baugenehmigung, insgesamt im EG - DG mit rund 190 m² Wohnfläche und 43 m² zu Wohnzwecken ausgebauter Fläche im Untergeschoss sowie mit einer unterkellerten Garage, das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender mittlerer bis guter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem regelmäßig geschnittenen Grundstück mit Gehweganteil in mittlerer zentrumsnaher Wohnlage in Solingen, bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche insgesamt	rund	<u>190 m²</u>
Zu Wohnzwecken ausgebauter Fläche im Untergeschoss	rund	<u>43 m²</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt	rund	<u>441 m²</u>
-----------	------	---------------------------------

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Baulandanteil (338 m²)

Grundstücksgröße x abgeleiteter Richtwert x Abweichung = Bodenwert

$$338 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 1,0 = \text{rund } \mathbf{128.400 \text{ €}}$$

Gehweganteil (38 m²)

Grundstücksgröße x abgeleiteter Richtwert x Abweichung = Bodenwert

$$38 \text{ m}^2 \times 24 \text{ €/m}^2 \times 1,0 = \text{rund } \mathbf{900 \text{ €}}$$

Bodenwert insgesamt	<u>129.300 €</u>
---------------------	-------------------------

Das entspricht bei 233 m² Wohn-, Nutzfläche bezogen auf den Baulandanteil von 128.400 € einem durchschnittlichen Wert von rund 551 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	453.600 €
Zeitwert der Außenanlagen	8.000 €
Bodenwert nur Teilfläche Bauland	<u>+ 128.400 €</u>
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag	590.000 €
Marktanpassung	486.800 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Bodenwertanteil Gehweg siehe Ziffer 6.3	+ 900 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	<u>- 180.000 €</u>
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>307.700 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	24.810 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	<u>- 4.840 €</u>
Reinertrag somit jährlich	19.970 €
Gebäudeertragswert	360.400 €
Bodenwert	<u>+ 128.400 €</u>
vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	488.800 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Bodenwertanteil Gehweg siehe Ziffer 6.3	+ 900 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	<u>- 180.000 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit	<u>309.700 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Dreifamilienhäuser mit zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzflächen dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Ertragserzielung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 309.700 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Sachwert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

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

310.000 €

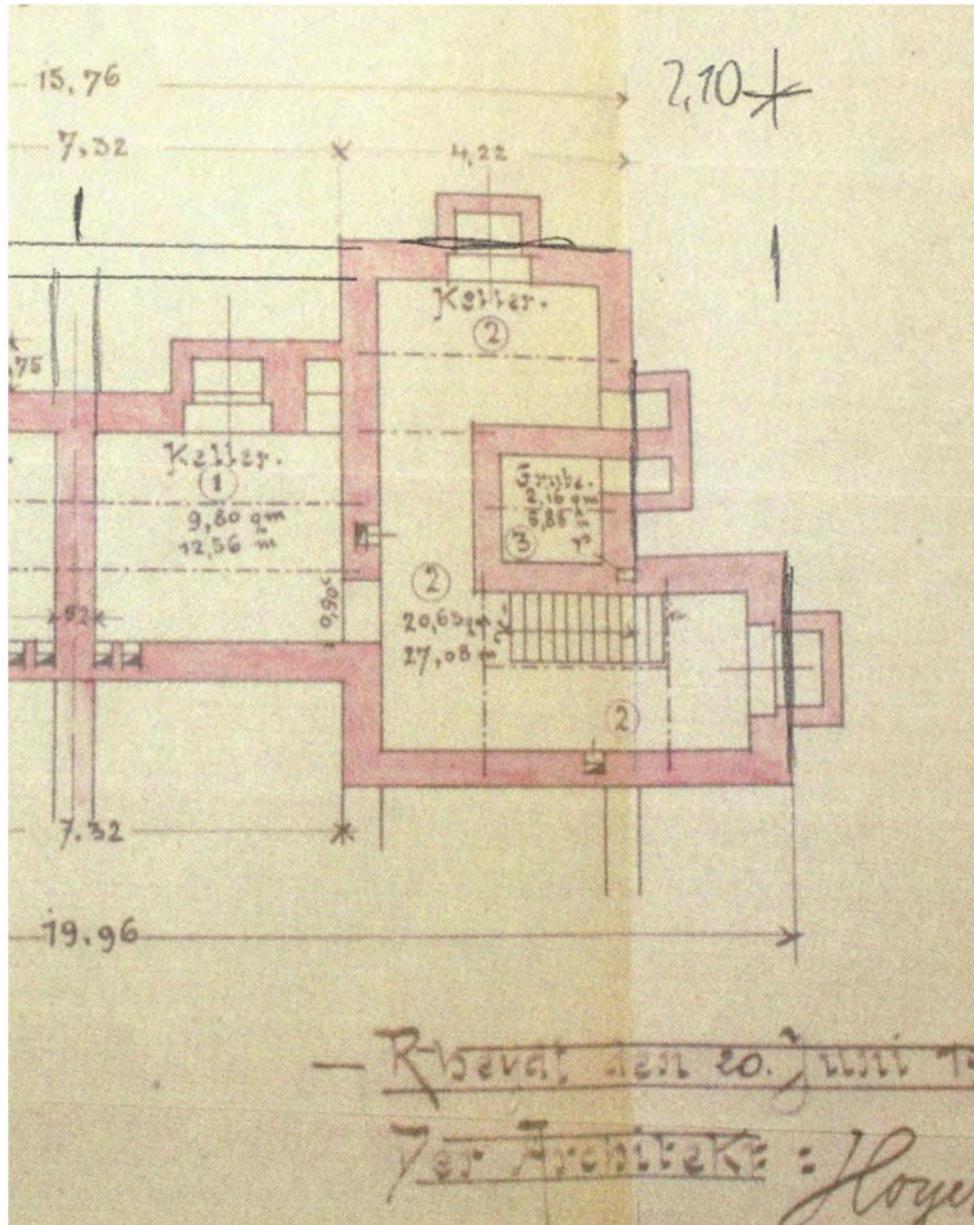
(dreihundertzehntausend Euro)

Das entspricht bei 233 m² Wohn- und zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche inkl. Garage, einem durchschnittlichen Wert von rund 1.330 €/m² ein Wert, den ich, unter Berücksichtigung der Sanierung sowie der in Ansatz gebrachten Rückstellung und der Lage sowie des Bautyps und der eingesetzten Marktkorrektur als marktgerecht erachte.

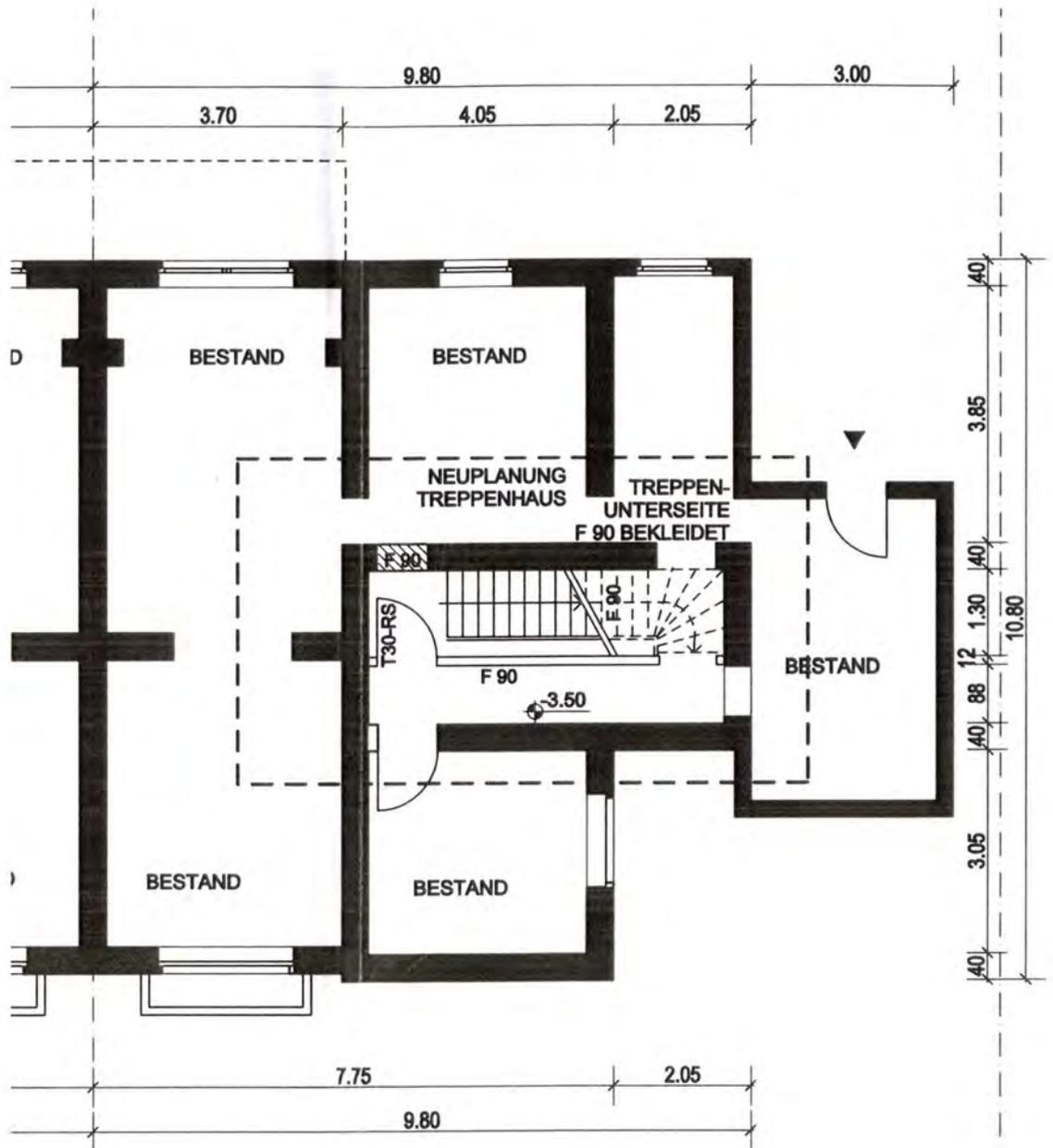
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

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

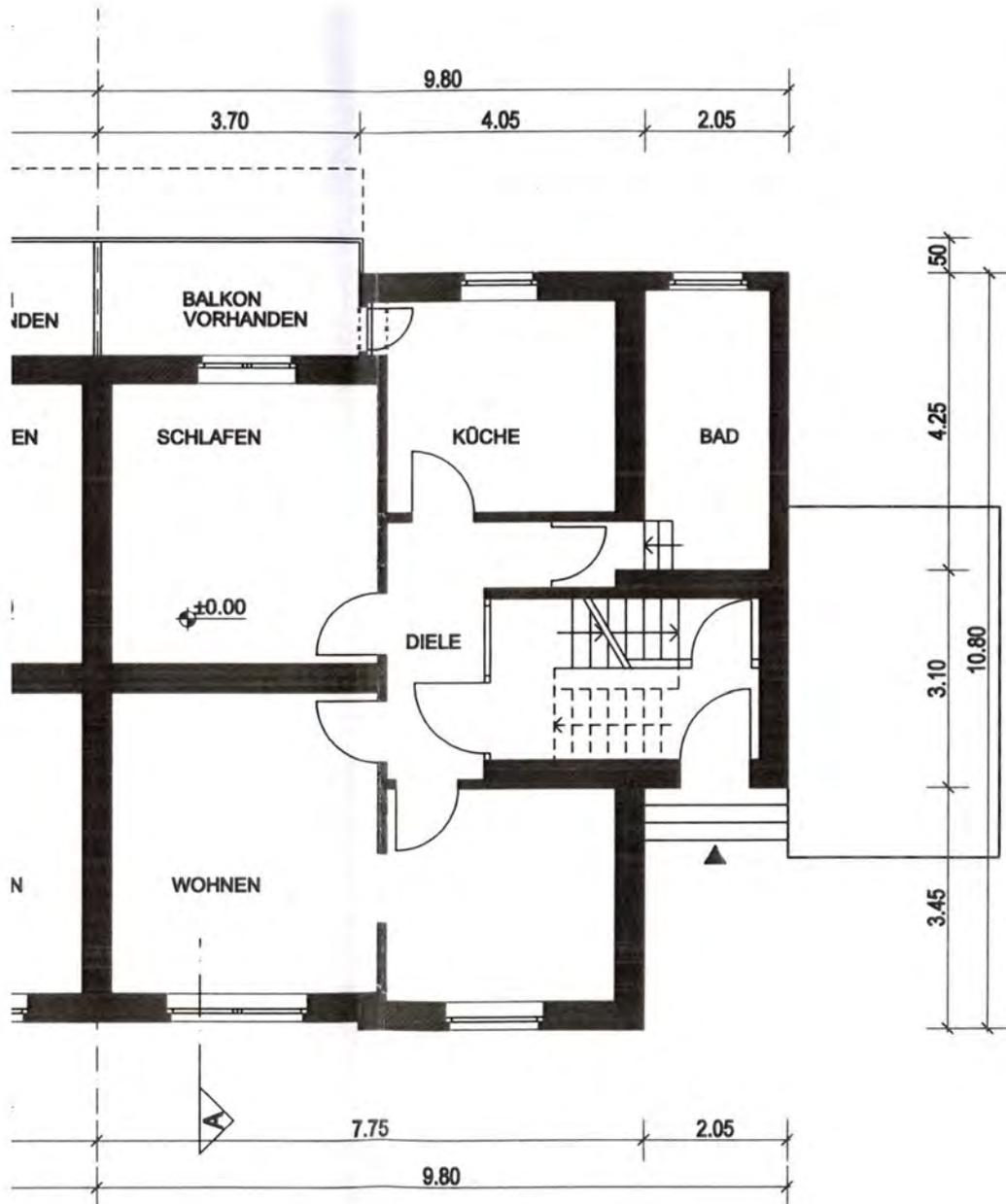
Langenfeld, den 20. Oktober 2023



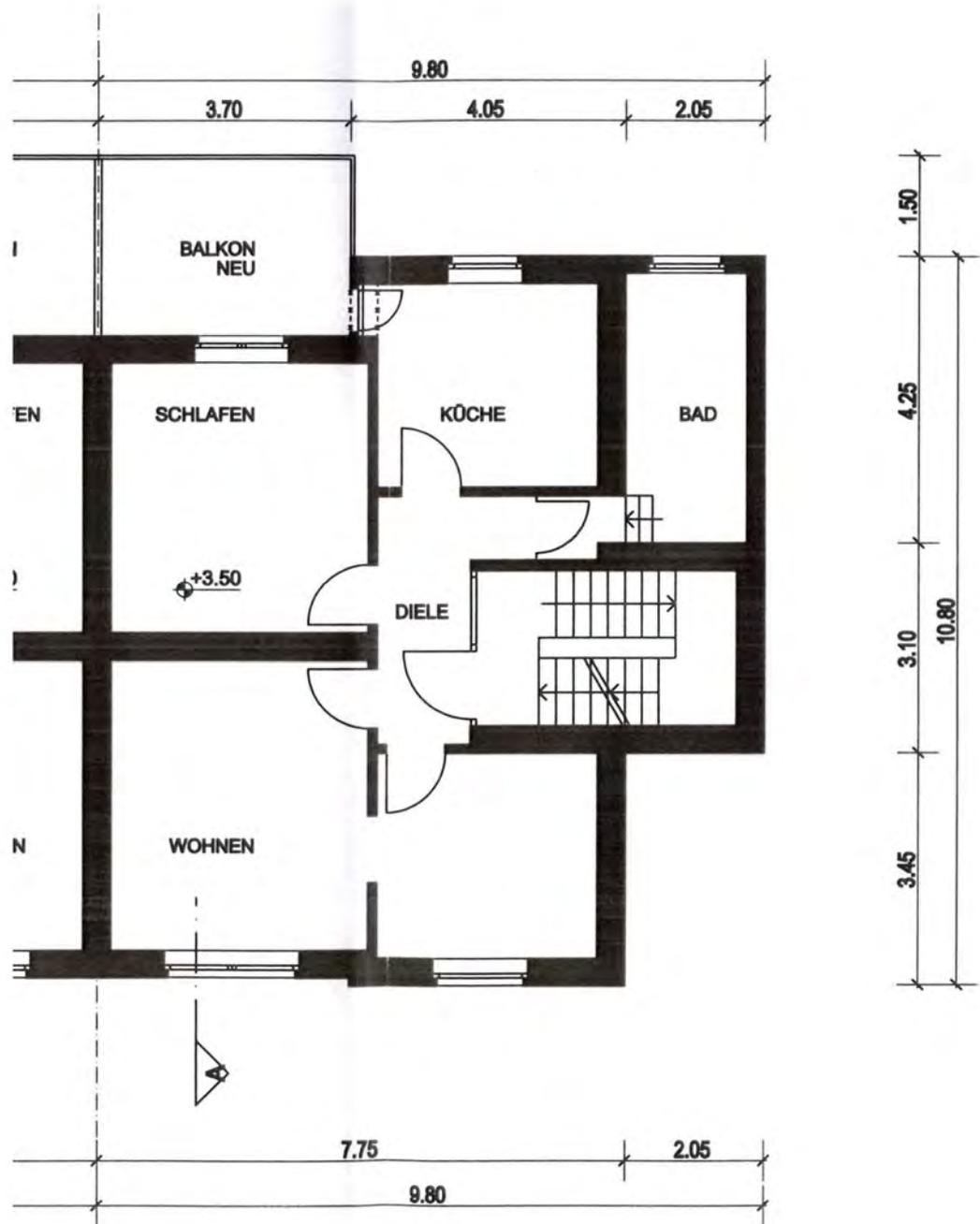
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



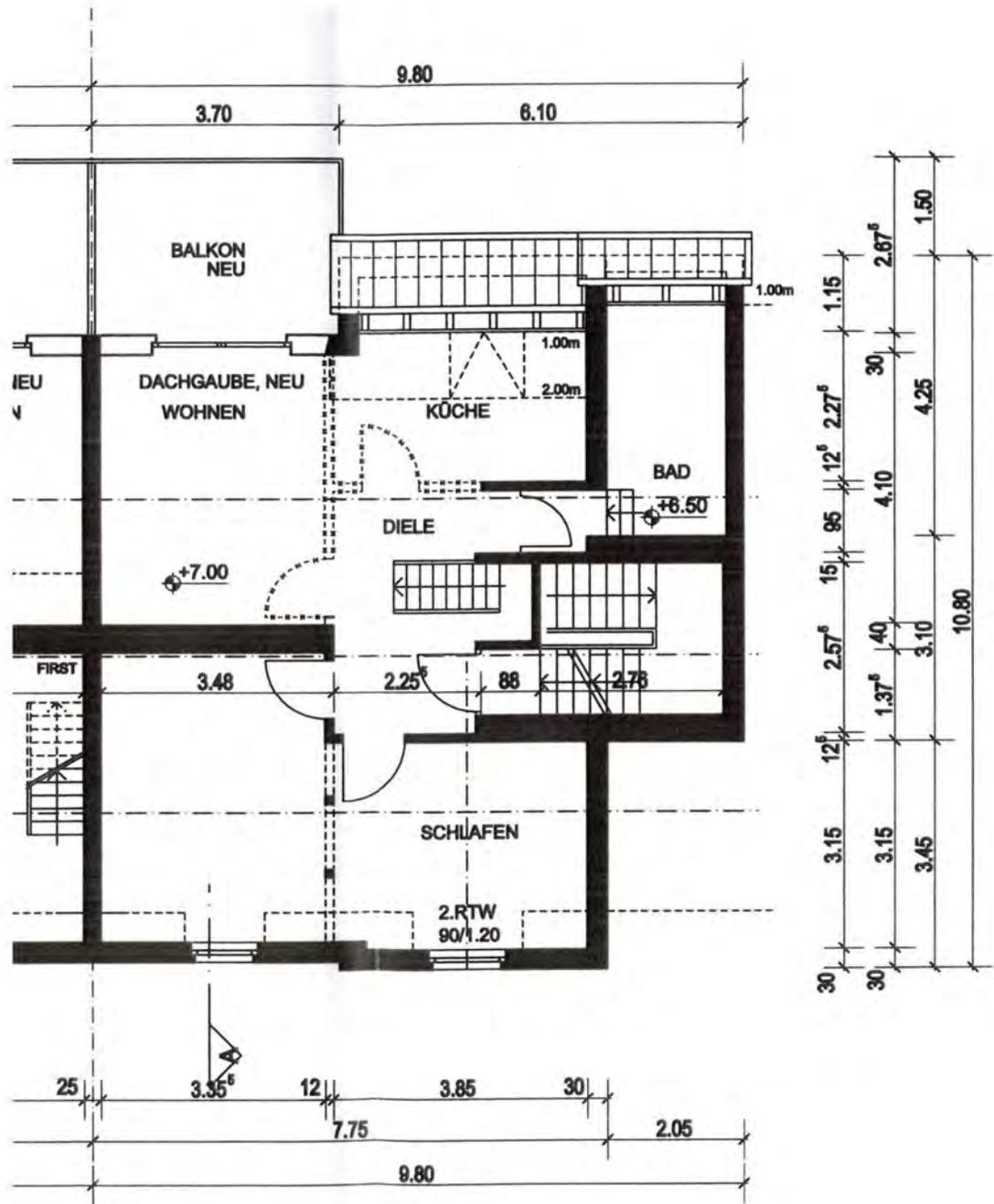
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



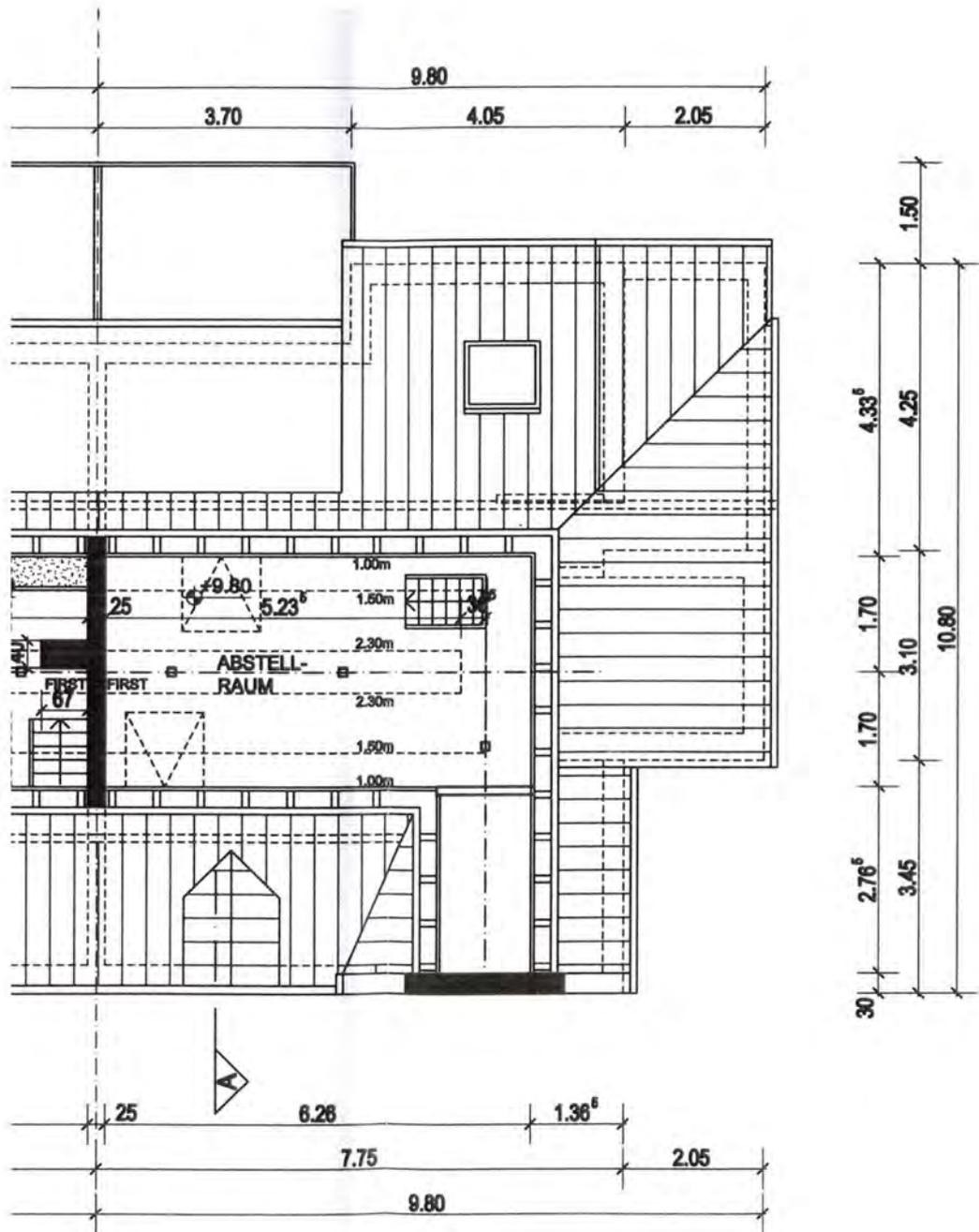
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



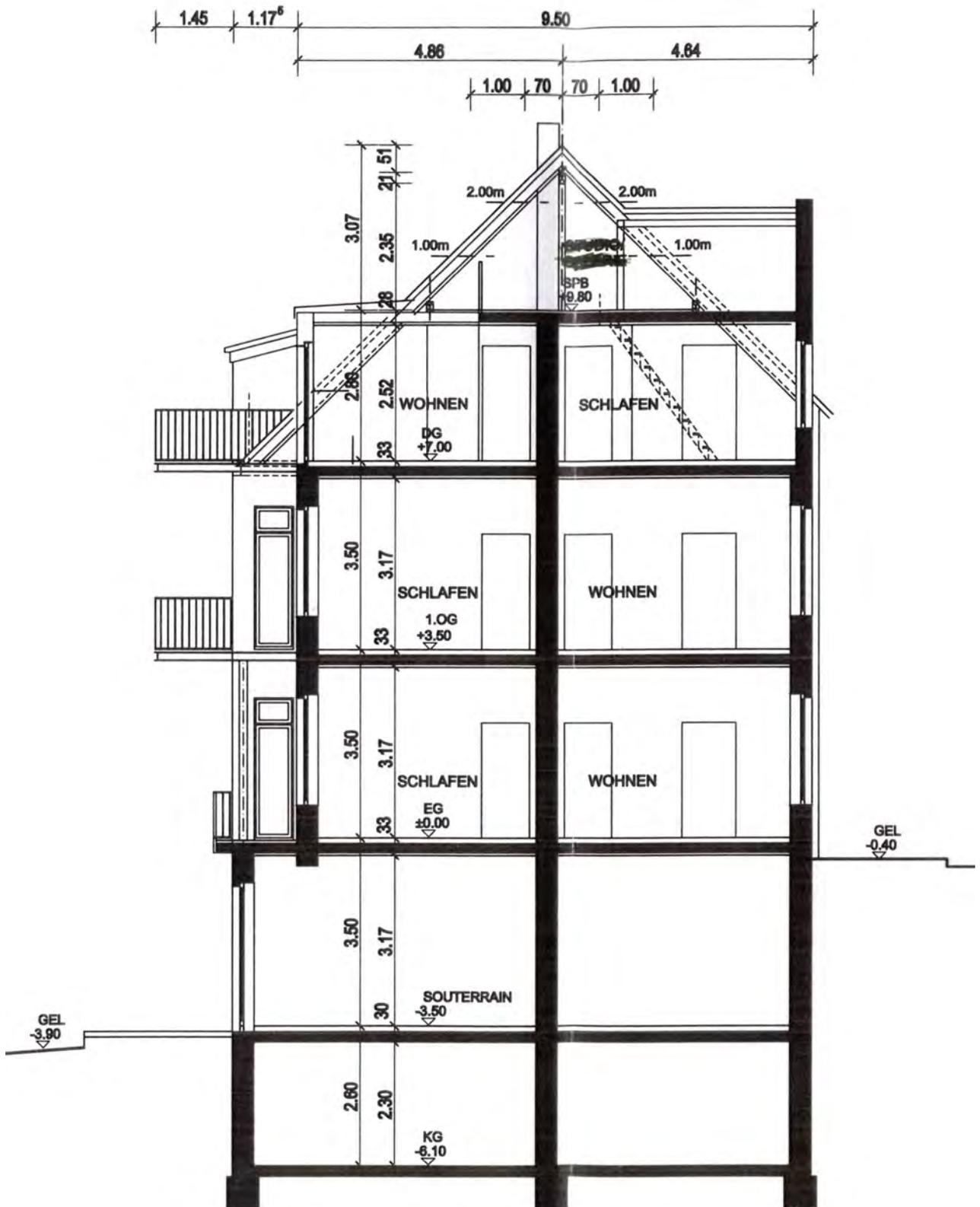
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS SPITZBODEN



SCHNITT



Straßenansicht



links Straßenansicht

rechts Hauseingang



Erdgeschoss

links
Wohnen



rechts
Schlafen



Untergeschoss

links interne Treppe

rechts Lichtschacht



Küche (Keller UG)
Feuchtigkeit



Essen (Werkstatt)



links Schlafen (Werkstatt)



rechts Garten



Obergeschoss

links Treppe



rechts Wohnungseingang



Wohnen



Bad



Dachgeschoss

Treppenhaus /
Wohnungseingang



links Wohnen

rechts Küche



Bad



Spitzboden

links Treppe



rechts Abstellraum



Unter- und Kellergeschoss

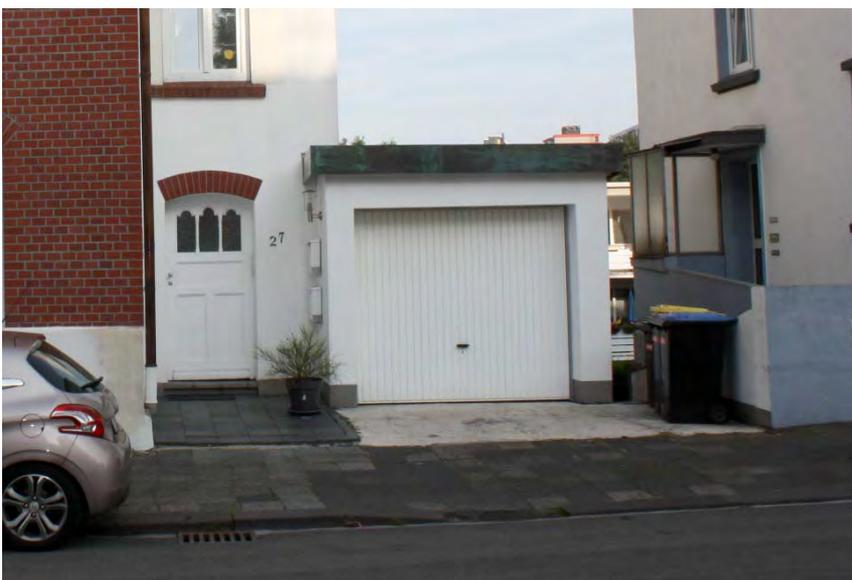
links Treppe

rechts Flur



links Gartenansicht

rechts Gartentreppe



Garage