

Auftraggeber:

Amtsgericht Solingen
Abteilung 006
Goerdeler Str. 10
42651 Solingen

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Andreas Sudhaus
Elberfelder Str. 71
42853 Remscheid



Telefon: 02191/840400
Mobil: 0176/81160819
www.Gutachten-Remscheid.de
A.Sudhaus@Gutachten-Remscheid.de
Datum: 20.09.2023
AZ: 006 K 040/22

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch, bestehend aus **1/4** Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung, im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeichnet.

Straße	Querstraße 47, 47A
Ort	42699 Solingen
Gemarkung	Ohligs
Flur	55
Flurstück(e)	246
Liegenschaftsbuch	-



Der Verkehrswert, des, mit einer Eigentumswohnung bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag **05.05.2023** ermittelt mit:

66.000,- €

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

Inhalt

1.	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	3
1.1.	Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber	5
1.2.	Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag	5
1.3.	Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung	5
1.4.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen	6
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Lagebeschreibung	8
2.1.1.	Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)	8
2.1.2.	Immobilienmarkt	9
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks	10
2.2.1	Außenanlagen	10
2.2.2	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben	12
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung	15
3.	Beschreibung der Gebäude	16
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen	16
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer des Bewertungsobjekts	17
3.3.	Ausstattung und Ausführung	17
3.3.1.	Gebäudekonstruktion	17
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung	18
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik	18
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	18
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze	18
3.5.	Bautechnische Beanstandungen	19
3.6.	Gesamteindruck	21
4.	Wertermittlung	22
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	22
4.1.1.	Anpassung des Bodenrichtwerts	23
4.1.2.	Bodenwertberechnung	23
5.	Ertragswertberechnung	24
6.	Verkehrswert	25
7.	Abkürzungen	26
8.	Anlagen	27
8.1.	Bauzeichnungen	27
8.2.	Fotodokumentation	29

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Eigentumswohnung
PLZ/Ort	42699 Solingen
Straße/Hausnummer	Querstraße 47, 47A
zuständiges Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Ohligs
Gemarkung	Ohligs
Blatt	7887
Flur	55
Flurstücknummer	246
Grundstücksgröße	489 m²,

Grundstücks Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
1. Gebäude- und Freifläche	415	489	1	A
Gesamtwohnfläche	56,00 m²			
Baujahr	1907			
fiktives Baujahr	entfällt			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
rechnerische Restnutzungsdauer	12 Jahre			
fiktive Restnutzungsdauer	entfällt			
Wertermittlungsstichtag (WEST)				05.05.2023
zulässige bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *	Zustand und Entwicklung **
() W S Kleinsiedlungs- gebiet	() Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	(x) Eigentumswohnung	(1) Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A) Bauland
() W R reines Wohngebiet	() Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	() EFH/ZFH offene Bebauung	(2) Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B) Rohbauland
(x) W A allgemeines Wohngebiet	() Bebauungsplan	() Reihenhäuser	(3) abgegolten / historische Straße ortsüblich	(C) Bauerwartungsland
() W B besonderes Wohngebiet	(x) Flächennutzungsplan	() Mehrfamilienhaus	(4) Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D) land- / forstwirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	() Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	() gemischt genutztes Gebäude	(5) nicht feststellbar	(E) sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
() MI Mischgebiet	() Denkmalschutz	() Dienstleistung	(6) auftragsgemäß nicht geprüft	
() MK Kerngebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() gewerblich Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() Garage		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Carport		
()	() sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	() Stellplätze		
()	()	()		
Erläuterungen:				
Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung				
Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile				
Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich				

Hauptnutzung		Wohnfläche [m²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m²]
1.	Wohnnutzung	56,00	305,20 €/Mon	eigen genutzt	Berücksichtigung über die RND	
2.						
3.						
		56,00				
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW) anteilig				61.137 €		
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)				/		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)				/		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)				/		
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag				66.000 €		
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:						
Liegenschaftszinssatz				1,30	%	
Barwertfaktor				11,0446		
Bewirtschaftungskosten				30,85%		
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)						
Rohertrag				3.662 €		
Rohertragsvielfältiger				18,02293829	=	Verkehrswert / Rohertrag
Reinertrag				2.532 €		
Reinertragsvielfältiger				26,06635071	=	Verkehrswert / Reinertrag
Verkehrswert pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche				1.179 €	=	Verkehrswert / Wohnfl.

1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein 1/4 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung, im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeichnet, in der Querstraße 47, 47A, 42699 Solingen, zu bewerten.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenserstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Solingen, Abteilung 006 Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Eigentümer	-
Aktenzeichen/Gutachtennummer	006 K 040/22

1.2. Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag	Der 05.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) wurde zum Wertermittlungsstichtag (WEST) erklärt. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	<p>Der Qualitätsstichtag, der 05.05.2023, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.</p> <p>Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.</p>

1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum:	16.11.2022
Ausfertigungsdatum:	20.09.2023
Ortsbesichtigungstermin	Die Eigentümer wurden zum Ortstermin, am 28.02.2022 geladen. Dieser Termin wurde auf bitte der Eigentümer verschoben, weil diese zu diesem Zeitpunkt verreist waren. Ein neuer Termin wurde für den 07.03.2023 angesetzt. Dieser wurde auf Grund eines Todesfalls auf den 15.03.2023 verschoben. Eine Coviderkrankung der Eigentümer, sorgte für eine weitere Verschiebung und einen Ortstermin, am 23.03.2022, zu dem diese nicht erschienen und auch keinen Zutritt zur Immobilie gewährten. Am 05.05.2023, wurde

	mangels Mitwirkung der Eigentümer bei der Ortsbesichtigung ein Vororttermin, ohne die Eigentümer und ohne Innenbesichtigung, getätigt.
Tag der Ortsbesichtigung	05.05.2023, Beginn: 16.00 Uhr
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 05.05.2023: Sachverständiger: Andreas Sudhaus
Ablauf der Ortsbesichtigung	Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Querstraße 47, 47A, 42699 Solingen, ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und ein Flachbau mit einer Wohneinheit befindet. Zudem befanden sich ein Gewächshaus und zwei Schuppen auf dem Grundstück. Es wurde zuerst die Innenhofsituation des Bewertungsobjektes in Augenschein genommen und danach die Straßenansicht und die umliegende Bebauung. Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 16.30 Uhr abgeschlossen.
Bedingungen der Ortsbesichtigung	Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren gut. Im Außenbereich bestand ungehinderte Sicht auf die Straßenansicht des Bewertungsobjekts, inkl. Dach des Mehrfamilienhauses. Die Giebelseite des Mehrfamilienhauses konnte von der Einfahrt aus begutachtet werden. Die Eingangsbereiche des Mehrfamilienhauses und des Flachbaus waren ebenfalls erreichbar, womit die Hoffassade des Mehrfamilienhauses und die Stirnseite des Flachbaus gesichtet werden konnten. Teile des Innenhofs waren verschlossen, womit die Sicht auf die lange Seite des Flachbaus, durch starken Gartenbewuchs und die andere Stirnseite des Flachbaus nicht besichtigt werden konnten. Außerdem konnte das Dach des Flachbaus und die Dachfläche des Mehrfamilienhauses zum Hof hin nicht besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Immobilie war nicht möglich, weil die Eigentümer, trotz schriftlicher Belehrung über die Folgen, keinen Zutritt zur Immobilie gewährten. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch, mit einer LUMIX DMC-FZ300, digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
Besonderheiten	-

1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen

Erhebungen des Sachverständigen	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Beginn der Recherche	16.05.2023
Beendigung der Recherche	28.07.2023

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

Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Fotodokumentation vom 05.05.2023	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Bauabnahmeschein	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Grundbuchauszug vom 18.08.2022	Amtsgericht Solingen	Hausakte
Auskünfte zur Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträgen und Verwaltung, Energieausweis, Kaltmietenauflistung	Quellen siehe Kapitel	Kapitel 2.3.2.

Verwendete Auskünfte und Informationen	Quelle	Ablageort
Informationen zu Solingen und Umgebung	www.Solingen.de www.Wikipedia.de www.on-geo.de	Anlagen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Solingen (01.01.2023) und Erläuterungen dazu	www.boris.nrw.de vom 05.05.2023	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2023) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Solingen	www.boris.nrw.de vom 05.05.2023	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Solingen	Gutachterausschuss Solingen	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung Solingen	Zuständige Dezernate Solingen	Hausakte
Informationen über die Mietsituation/Mietzins von Wohnraum in Solingen am 05.05.2023	www.immobilienscout24.de	Hausakte
Aktueller Mietspiegel für die Stadt Solingen (Stand:01.01.2020)	www.Solingen.de	Hausakte

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung

2.1.1. Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)

Makro-Lage: gut

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

Entfernungsangaben zu den
nächst größeren Städten/ inter-
nationale Flughäfen (Kfz):

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

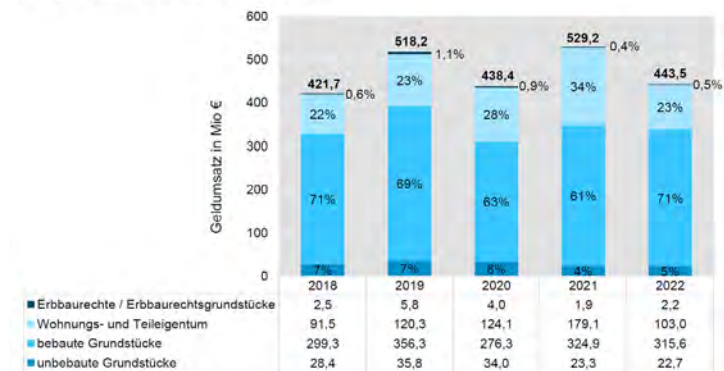
2.1.2. Immobilienmarkt

Immobilienmarkt: befriedigend

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2022 in Solingen

443,5 Millionen Euro

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



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Solingen

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

2.2. Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksform und Ausrichtung	Das Bewertungsobjekt besitzt eine unregelmäßige Form und ist nach Süd-Westen ausgerichtet.	
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück ist eben und weist kein nennenswertes Gefälle auf.	
Grundstücksabmessungen	mittlere Tiefe	ca. 30,2 m
	mittlere Breite	ca. 16 m
	Grundstücksgröße	ca. 489 m²
Anmerkung	(Die Werte der größten Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte Mittels Lineal ermittelt worden.)	
Lageplan (unmaßstäblich)	In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.	
Nachbarbebauung	Das Bewertungsobjekt ist ein Mittelgrundstück und ist umgeben von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern.	
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keine wertbeeinflussenden Immissionen aufgefallen.	
Kontaminationen	Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz sind für die angefragte Fläche zurzeit nicht bekannt.	

2.2.1 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Strom, weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.
Befestigte Flächen	Einfahrt, Betonverbundpflasterbelag Gartenterrassen, Betonverbundpflasterbelag Gehweg im Garten, Betonverbundpflasterbelag
Bauliche Außenanlagen	konnte nicht komplett eingesehen werden, keine ersichtlich
Einfriedungen	konnte nicht komplett eingesehen werden, stellenweise Holzzaun, stellenweise Mauerwerk
Gartenanlagen und Aufwuchs	Hecken, Büsche, kleinere Laubbäume, Wiesenflächen

2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart	Das Grundstück liegt direkt an einer schwach befahrenen Erschließungsstraße.
Straßenausbau	Die Erschließungsstraße ist ca. 7 m breit und asphaltiert. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich gepflasterte Bürgersteige, mit ca. 1,60 m Breite, die jeweils durch einen Bordstein begrenzt werden. Auf einer Straßenseite sind Parkbuchten eingelassen worden und Straßenbeleuchtung ist montiert worden.
Höhenlage zur Straße	Das Gebäude liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße.
Erschließungsbeiträge	Zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.05.2023, gibt das zuständige Dezernat der Stadt Solingen schriftlich bekannt, dass die Erschließungsstraße endgültig hergestellt worden ist. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB werden hier nicht mehr erhoben. (siehe Anlage 9.7)
Anmerkung	Die lagetypische Baugrundsituation wurde bei der Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie bei der Erstellung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1. Aktuelle Grundbuchangaben

Grundbuch

Es liegt ein unbeglaubigtes Grundbuch vom 18.08.2022 (Datum des Abrufs) vor.

 Amtsgerichtsbezirk
 Grundbuch von
 Blatt

 Solingen
 Ohligs
 7887

 Gemarkung
 Flur
 Flurstück(e)
 Liegenschaftsbuch
 Grundstücksgröße

 Ohligs
 55
 246
 -
 489 m²

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	3					4
1		<p>¼ (ein Viertel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Verbunden mit dem Sondereigentumsrecht an dem Aufteilungsplan vom 18. September 1984 und 10. September 1985 mit Nr. 4 bezeichneten Räumlichkeiten.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Ohligs Blätter 7077, 7078, 7887, 7888) beschränkt.</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Im Übrigen, wird wegen des Gegenstands und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 6. März 1981, 18. September 1984 und 10. September 1985 Bezug genommen. Eingetragen am 23. April 1986.</p>					
2/zul – (so weit Flurstück 187 betroffen)		Grunddienstbarkeit- Giebelmaueranbaurecht – an dem Grundstück Ohligs Band 227, Blatt 7449, eingetragen daselbst Abt. II Nr. 5					
zu 1		Infolge Flurstücksverschmelzung lautet die Grundstücksbezeichnung					
		Ohligs	55	246	-	Gebäude- und Freifläche, Querstraße47, 47A	489 m²

Laufende Nummer der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen
5	6
1, 2 / zul	Von Blatt 7077 hierher übertragen am 23. April 1986
1	Der Gegenstand des Sondereigentums und die Sondernutzungsrechte sind geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Januar 1989 eingetragen am 12. Juli 1989
zu 1	Flurstück Nr. 83, 187, 188 infolge Flurstücksverschmelzung als Flurstück Nr. 246 eingetragen am 11.07.2006
1	Katastergemäß berichtigt am 25.03.2009

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3a	Im Zwangsversteigerungsverfahren hier nicht genannt	1	Teilung gemäß § 8 WEG und Auflassung vom 18. September 1984 und 10 September 1985. Eingetragen am 23. April 1986
b	Im Zwangsversteigerungsverfahren hier nicht genannt - in Errungenschaftsgemeinschaft italienischen Rechts -		

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Bestandsverzeichnis	Gemäß des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs sind Sondernutzungsrechte vereinbart.
Sondernutzungsrecht	<p>In der Grundbuchakte heißt es zum Bewertungsobjekt:</p> <p>Dem jeweiligen Eigentümer des Im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichneten Sondereigentums wird das ausschließliche und alleinige Recht zur Nutzung derjenigen Grundstücksteilflächen eingeräumt, welche in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet sind.</p>  <p>Ein Teil des Bereichs des genannten Sondernutzungsrechts ist mit der Eingangstreppe, des Mehrfamilienhauses, überbaut und kann nicht alleinig genutzt werden. Zudem ist eine attraktive Terrassennutzung in diesem Bereich fraglich, weil kein direkter Anschluss zu der im 1. Obergeschoss befindlichen Wohnung existiert und die Terrasse von allen Seiten eingesehen werden kann. Die zusätzliche Tatsache, dass mit dem Sondernutzungsrecht auch die Pflicht zur Pflege dieses Grundstücksteils einhergeht und dass das bei Wohnungseigentümern nicht immer gewünscht ist, wirkt sich aus sachverständiger Sicht <u>nicht</u> auf den Verkehrswert aus.</p>
Giebelmaueranbaurecht	Das Giebelmaueranbaurecht wurde für die Verwirklichung des Anbaus benötigt. Aus sachverständiger Sicht besteht <u>keine</u> Auswirkung auf den Verkehrswert.
Anmerkung zu Abteilung II	Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen.
Anmerkung zu Abteilung III	Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des

Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2.3.2. Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung

	Die verantwortlichen Dezernate der Stadt Solingen gaben folgende rechtliche Gegebenheiten zum zu bewertenden Objekt bekannt:
Auskunft zum Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige Flächen eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß der Auskunft der Stadt Solingen ist das zu bewertende Grundstück als baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV eingestuft.
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Am Tag der Ortsbesichtigung 05.05.2023 wurde das Objekt von den Eigentümern bewohnt.
Eintragungen in das Altlastenverzeichnis	Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Dezernats (siehe Anlage 9.5.) sind zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten auf der Grundstücksfläche bekannt.
Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 nicht durch Baulasten belastet ist. (siehe Anlage 9.6.)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass sich das Bewertungsgrundstück auf dem Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche (W) befindet. (siehe Anlage 9.8.)
Auskunft aus dem Bebauungsplan	Das Bewertungsobjekt befindet sich in keinem rechtsverbindlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Auskunft zur Mietbindung	Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am 05.05.2023, gemäß der Auskunft des zuständigen Dezernats, keine Verträge über eine öffentliche Förderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Eine Wohnungsbindung nach dem WoBindG sowie eine Mietpreisbindung sind somit nicht gegeben (siehe Anlage 9.10.).
Energieausweis	Ein Energiebedarfsausweis konnte nicht eingesehen werden.
Hinweis	Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß, auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefunde-

nen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin, durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Beschreibung der Gebäude

3.1. Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Art des Gebäudes und Baujahr	Es handelt sich um ein zweigeschossiges (Vollgeschosse), Mehrfamilienhaus welches im Jahr 1907 erstmalig eingemessen wurde laut Herrn Weber vom Katasteramt. Im Jahr 1968 wurde es durch einen Anbau ergänzt. Zudem befindet sich ein zweigeschossiges Hinterhaus auf dem Grundstück (eingemessen 1948). Beide Gebäude-Einheiten sind Teil einer WEG.
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	Bei den Recherchen, im örtlichen Bauarchiv, wurde eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1968 vorgefunden. Daraus geht, für die Wohnung im Obergeschoss, eine Wohnfläche von rund 56 m² hervor.
Modernisierungen	Während des Ortstermins sind keine Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten 20 Jahren ersichtlich gewesen, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte.
Nutzung der Bebauung	Das Mehrfamilienhaus und der Flachbau werden zu Wohnzwecken genutzt.
Konstruktionsart	Das Bewertungsobjekt ist in Massivbauweise gefertigt.
Grundrisskonzeption	Der Grundriss gemäß Grundrisszeichnung weist mehrere Durchgangszimmer auf, das heißt nicht alle Zimmer sind durch die Diele miteinander verbunden. Tageslicht und ausreichende Belüftung sind bis auf die Diele in allen Räumen gegeben. Da keine Innenbesichtigung stattfand kann es zu Abweichungen kommen.

3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer des Bewertungsobjekts

1 Obergeschoss (gemäß Grundriss)	Kinderzimmer Schlafzimmer Wohnzimmer Diele Wohnzimmer Esszimmer Badezimmer Küche
Kellergeschoss (gemäß Grundriss)	Haushaltskeller 3,19 m x 4,76 m Da keine Innenbesichtigung stattfand kann es zu Abweichungen kommen.

3.3. Ausstattung und Ausführung

3.3.1. Gebäudekonstruktion

Baubeschreibung und Vorbemerkung	Alle Ausstattungsmerkmale 3.3.1. – 3.3.3. sind der Baubeschreibung, für die Erweiterung des Gebäudes , entnommen oder während der Ortsbesichtigung festgestellt worden. Da keine Innenbesichtigung stattfand kann es zu Abweichungen kommen.
Fundamente	konnte nicht ermittelt werden
Fassade / Umfassungswände	<u>Fassade:</u> verputzt und gestrichen <u>Umfassungswände:</u> Keller: Schwerbetonsteine Geschosse: Bimshohlblocksteine
Dach und Dachentwässerung	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dachdeckung:</u> Ton-Dachziegel <u>Dachentwässerung:</u> Dachrinnen und Fallrohre
Fenster und Außentüren	<u>Fenster:</u> überwiegend isolierverglast mit Kunststoffrollläden <u>Außentüren:</u> Eingangstür: Holztür mit Einfachverglasung
Innenwände	Trennwände gemauert
Geschossdecke	Geschossdecken der Erweiterung in Stahlbeton Geschossdecken des Hauptgebäudes unklar
Geschosstreppen	konnte nicht ermittelt werden

3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

Vorbemerkung **Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte wird, für die weitere Bewertung, von einer Standardausstattung ausgegangen. Diese kann von der eigentlichen Ausstattung abweichen.**

Nr.1 Wohnung im 1 Obergeschoss

Innentüren	Holztüren mit Stahl- und Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und tapeziert
Fußböden	Laminat, Textil, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Waschtisch, WC
sonst. technische Ausstattung	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Videogegensprechanlage

Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.

3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen	Zentralheizung Befeuerungsart: Öl Wärmeübertragung: Heizkörper
Informationstechnik	Telekommunikationsanschluss, Kabelanschluss

Da keine Innenbesichtigung stattfand kann es zu Abweichungen kommen.

3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile	2 Eingangstreppen mit Vordach Dachgaube Balkon
Besondere Einrichtungen und Ausstattung	-

3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	Gewächshaus 2x Schuppen
Garagen / Carports / Stellplätze	keine bekannt

3.5. Bautechnische Beanstandungen

Vorbemerkungen

Bauteilöffnungen oder –freilegungen haben am Tag der Ortsbesichtigung nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt wurden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Der Sachverständige berücksichtigte von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die am Wertermittlungstichtag sichtbar vorhanden waren.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BimSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung EnEV), der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt.

Die folgenden bautechnischen Beanstandungen sind teilweise repräsentativ.

Anmerkung

Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel wertmindernd aus und werden unter „**besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften**“ (5.2.5.) berücksichtigt.

Durch die fehlende Innenbesichtigung und den fehlenden Zutritt zu Teilen des Innenhofs, kann es zu Abweichungen kommen.

Verkleidung aus Zementfaserplatten (Verdacht auf Asbest)



Lackierung auf Holzbauteilen stellenweise nicht mehr flächendeckend

Außenputz beschädigt



Lackierung auf Holzfensterprofilen teilweise nicht mehr flächendeckend



Lackierung auf Holzfensterprofilen teilweise nicht mehr flächendeckend



vertikale Rissbildung im Sockelbereich



Dachdeckung aus Zementfaserplatten (Verdacht auf Asbest)



Anmerkung zum Asbestverdacht

Die unter Asbestverdacht stehenden Bauteile befinden sich nicht an dem Wohngebäude, der Eigentumswohnung, bzw. des Bewertungsobjekts, sondern am Hinterhaus und an einem Schuppen der Gartenanlage. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind im Bereich der Wohnnutzung, für den zukünftigen Eigentümer, dadurch nicht zu erwarten. Ein Schadstoffgutachten wäre im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung unverhältnismäßig.

3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin keinen gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren ungepflegt und der Nutzung entsprechend angelegt.

Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungsstau waren am Tag der Ortsbesichtigung ersichtlich und wurden erfasst. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

4. Wertermittlung

4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gemeinde	Solingen	entsprechend
Postleitzahl	42699	entsprechend
Gemarkungsname	Ohligs	entsprechend
Bodenrichtwertnummer	13104	/
Bodenrichtwert	415 €/m²	/
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023	05.05.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend
Geschosszahl	II	II
Grundstücksgröße	k. A.	489 m²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 30,2 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 16 m
Bodenrichtwert für Gartenland	-	/
Bauweise	k. A.	/
Ausnutzung	k. A.	/
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	unregelmäßig
GFZ-Baulandtiefe	40	k. A.
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86	/
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	keine wertbeeinflussenden Lärmimmissionen

4.1.1. Anpassung des Bodenrichtwerts

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	415 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert	=	415 €/m²
(Ausgangswert für weitere Anpassung)		

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
	01.01.2023	05.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	415,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	0,8	1,20	x 1,17
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	neutral	Süd-West	x 1,03
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	500,10 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	500,10 €/m²

4.1.2. Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück(e) 246	500,10 €/m ²	489,00 m ²	244.549 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		489,00 m²	244.549 €

Anteiliger Bodenwert

Da das Bewertungsobjekt 1 / 4 Miteigentumsanteil am Grundstück besitzt ergibt sich der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung wie folgt:

anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)			
Bodenwert	244.549 €		
Miteigentumsanteil	1 / 4		
anteiliger Bodenwert rd.	61.137 €		

Ergebnis Bodenwert

Zum Wertermittlungsstichtag am **05.05.2023** beträgt der ermittelte anteilige Bodenwert rd. **61.137 €**

5. Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung (allgemeines Verfahren)				
Wohn- bzw. Nutzfläche	56,00 m²			
Rohertrag p.a.				3.662 €
Instandhaltung	12,21 €/ m² p.a. x WFL =	684 €		
Mietausfall	2,00 % v. Rohertrag +	73,25 €		
Verwaltung	373,00 €/ p.a. +	373,00 €		
- Bewirtschaftungskosten	(Pauschale) 30,85 %	-	1.130 €	
= Reinertrag p.a.		=	2.532 €	
- Bodenwert	61.137 €	kapitalisierter Bodenwert		
x Liegenschaftszinssatz	1,30 %	-	795 €	
= Reinertrag des Gebäudes		=	1.737 €	
Restnutzungsdauer	12 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	1,30 %			
x Vervielfältiger	(ungerundet berechnet)	x	11,0446374	
= Gebäudeertragswert		=	19.185 €	
+ Bodenwert (allgemeines Verfahren)		+	61.137 €	
= vorläufiger Ertragswert		=	80.322 €	
± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		±	€	
+ nicht rentierliche Grundstücksflächen		+	0 €	
- bautechnische Beanstandungen		-	2.300 €	
- Risikoabschlag		-	12.000 €	
		=	-14.300 €	
= Ertragswert		=	66.022 €	
	rund		66.000 €	

Ergebnis Ertragswert

 Der Ertragswert, am Wertermittlungsstichtag 05.05.2023, beträgt rd. **66.000 €**

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage, für das, mit einer Eigentumswohnung (Sondereigentum) bebaute, im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeichnete, im Grundbuch von Ohligs, Blatt 7887, Gemarkung Ohligs, Flur 55, Flurstücke 246, Grundstück, in der Querstraße 47, 47A, in 42699 Solingen, zum Wertermittlungstichtag **05.05.2023**, rund:

66.000,- €

sechshundsechzigtausend

Schlusserklärung des Sachverständigen:

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

Ausgestellt:
Remscheid, 20.09.2023

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

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

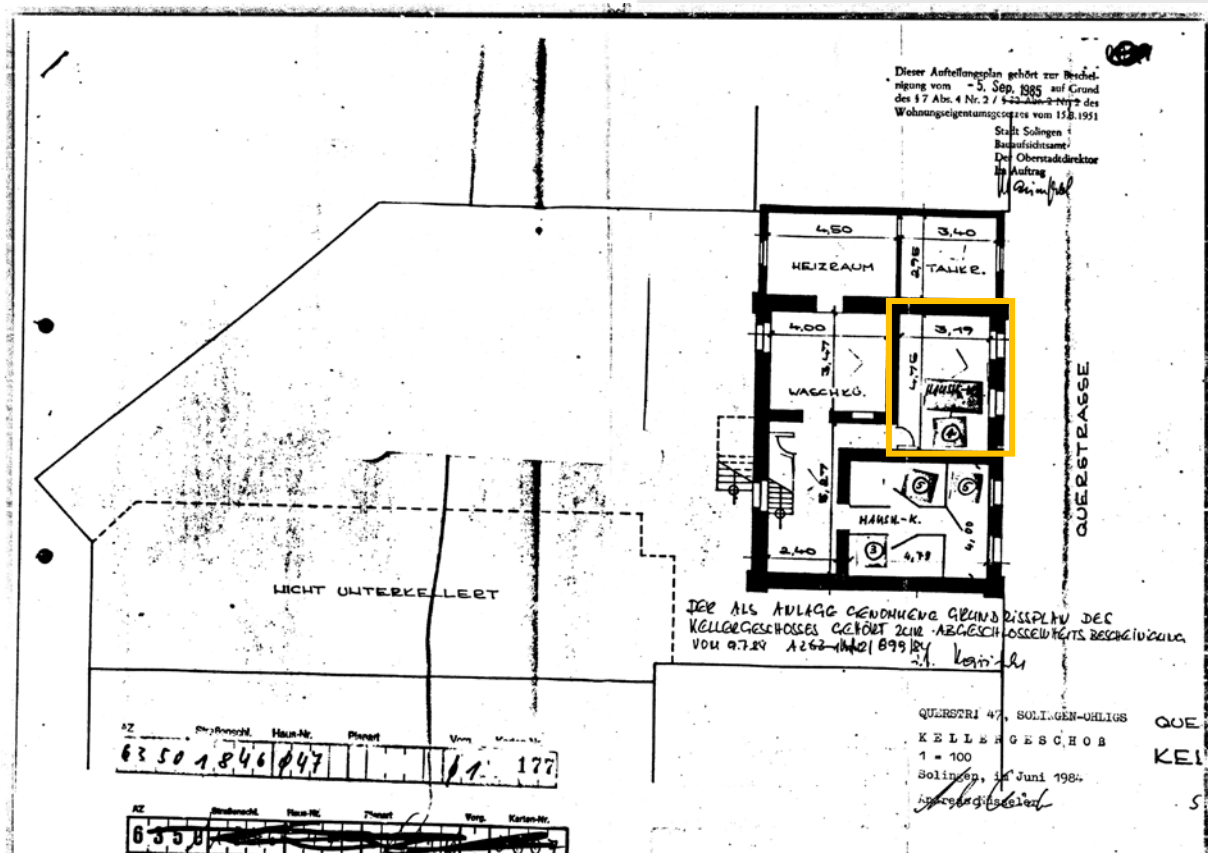
7. Abkürzungen

Abkürzungen

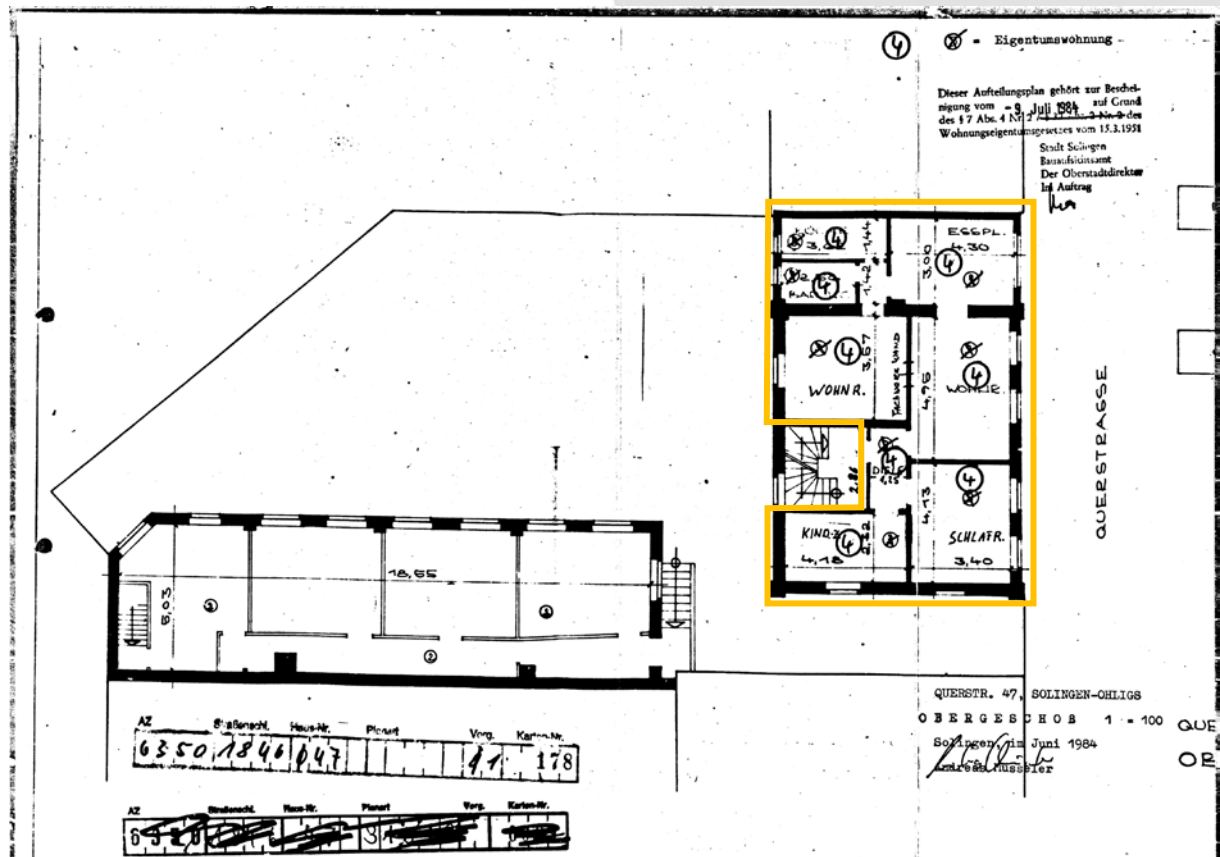
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GND	Gesamtnutzungsdauer
GV	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
KG-Rohr	Kanalgrundrohr
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
SW	Sachwert
tlw.	teilweise
u. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VwV	Verwaltungsvorschrift
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

8. Anlagen

8.1. Bauzeichnungen



Kellergeschoss

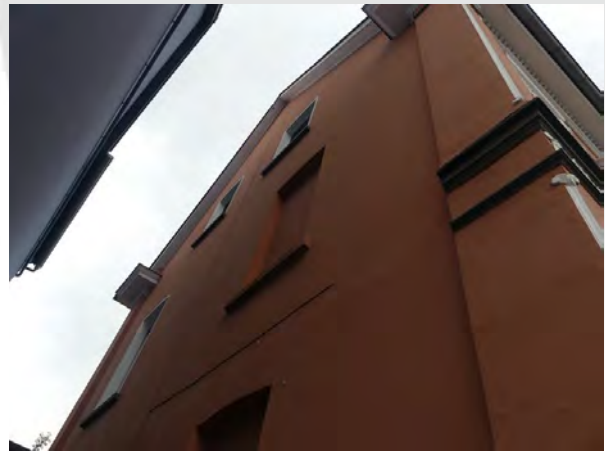


Obergeschoss

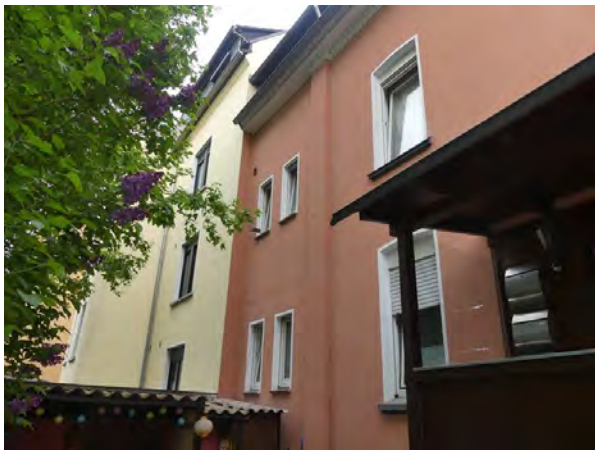
8.2. Fotodokumentation



Straßenansicht



Giebelansicht



Hofansicht



Hofansicht



Eingangsbereich Hauptgebäude



Eingangsbereich Hinterhaus



Hinterhaus und Garten



Garten



Garten



Hinterhaus und Garten



Erschließungsstraße



Erschließungsstraße