



Amtsgericht Solingen
Goerdelerstraße 10
AZ 6 K 40/25

42651 Solingen

Datum: 22.01.2026

Gutachten

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

des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 29

Schwertstraße 43, 45, 47, 49 und
Dorper Straße 41, 43, 45
in 42651 Solingen

Flurstück 261
Grundbuchblatt 2090

Zum
Wertermittlungsstichtag
20.11.2025
wurde der
Verkehrswert mit

12.500 €

**in Worten
zwölftausendfünfhundert
Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 17
Gutachtenseiten und 9 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen
erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	5
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1 Außenanlagen	6
3.2 Aufbauten	6
3.3 Ausführung und Ausstattung	7
3.4 Zustand	8
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	9
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	9
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	9
7. Ertragswertermittlung.....	9
7.2 Berechnung	9
8. Verkehrswert	10
8.1 Verkehrswertermittlung	10
8.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	10

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Solingen Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 24.09.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 40/25 vor dem Amtsgericht Solingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist innerhalb der Wohnanlage Schwertstraße 43, 45, 47, 49 und Dorper Straße 41, 43, 45 in 42651 Solingen der <ul style="list-style-type: none"> - 15/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Garagenstellplatz in der Tiefgarage.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	20. November 2025
Teilnehmer	Die Besichtigung führte ich mit dem anwesenden Miteigentümer und einem Vertreter der Eigentümergemeinschaft durch.
Anmerkung zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Wertermittlungszweck angemessenen Umfang besichtigt werden.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen	
Literatur	
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Auskunft aus dem Altlastenkataster - Erschließungskosten - Bodenrichtwert - Grundstücksmarktbericht - Baupläne (Grundrisse, Schnitt)

	<ul style="list-style-type: none">- Fotos- Unterlagen Hausverwaltung
Zusätzliche Erhebungen	Einsicht in die Bauakte Einsicht in die Grundakte
Wohnungsbindung	Wurde nicht angefordert, da es sich um einen Stellplatz handelt.
Vertragliche Bindungen	Der Tiefgaragenstellplatz ist eigengenutzt. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass ein abgemeldetes Fahrzeug des Eigentümers abgestellt wurde.
Gewerbliche Nutzung/Zubehör	Liegt nicht vor.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Solingen mit ca. 165.500 Einwohnern. Sie setzt sich aus den Stadtbezirken Ohligs, Wald, Gräfrath, Mitte, Höhscheid, Aufderhöhe, 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.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Solingen Mitte in der Dorper Straße Ecke Schwertstraße westlich vom Stadtzentrum in zentraler Lage.
Infrastruktur	Solingen als Oberzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage nahe den Großstädten Düsseldorf und Köln. Darüber hinaus besteht gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 1, A 3 sowie die A 46. Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Bus- und Bahnlinien und sind fußläufig gut zu erreichen.

S-Bahn- und ICE-Anschluss am Hauptbahnhof in Solingen-Ohligs, RB-Anschluss in Solingen-Grünwald und Solingen-Mitte.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Gute Naherholungsmöglichkeiten finden sich im Botanischen Garten, im Ittertal sowie in der Ohligser Heide.

Unmittelbare Nachbarschaft Gemischte Bebauung in unterschiedlicher Geschossigkeit in offener und geschlossener Bauweise.

Immissionen Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine störenden Einflüsse festgestellt.

Lagequalität Mittlere Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Topographie Hanglage

Grundstückszuschnitt Die Gesamtanlage verteilt sich auf ein unregelmäßig, kompakt geschnittenes Eckgrundstück.

Orientierung/Belichtung Die Tiefgarage ohne natürliche Belichtung.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart Dorper Straße:
Ortsstraße

Schwertstraße:
Ortsstraße

Straßenausbau Dorper Straße:
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Schwertstraße:
In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn, beidseitig Gehwege in Betonplatten und Pflaster. Parkmöglichkeiten einseitig im öffentlichen Straßenraum.

Erschließung

Bodenverhältnisse Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

F-Plan Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten Der Tiefgaragenstellplatz liegt in einer großen Wohnanlage.

Die Vorgärten begrünt durch Ziersträucher und immergrüne Pflanzen sowie Bodendecker und grüne Hecken.

Aufgrund der Hanglage wurden zum Teil Betonelemente zur Einfassung der Begrünung verbaut.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Dorper Straße. Die Befestigung ist in Ortbeton.

Anschlüsse Das Grundstück verfügt über Anschlüsse, welche für den Unterhalt einer Tiefgarage erforderlich sind.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes Die Tiefgarage mit dem zu bewertenden Stellplatz liegt in einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit Tiefgaragenebene.

Genehmigung Neubau eines drei- bis viergeschossigen Wohnhauses mit Dachgeschoss und einer Tiefgarage mit 61 Einstellplätzen.

Baujahr	<p>Die Tiefgarage wurde am 30.11.1982 genehmigt.</p> <p>Die Schlussabnahme erfolgte am 20.02.1984.</p> <p>Die Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte am 01.06.1983.</p>
Bewertungsbaujahr	<p>Die Tiefgarage ist Teil einer Wohnanlage, daher leite ich die Gesamtnutzungsdauer aus der Wohnnutzung mit 80 Jahren ab.</p> <p>Ich übernehme das Jahr der Schlussabnahme und erhalte somit ein Alter von 41 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren. Hieraus ergibt sich als Bewertungsbaujahr 1984.</p>

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	<p>Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt oder mir beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.</p> <p>Es wird nur die Tiefgarage beschrieben.</p>
Tiefgarage:	<p>Die Tiefgarage ist Teil einer Wohnanlage und erstreckt sich unter den Wohngebäuden sowie überwiegend dem Gartengrundstück.</p> <p>Sie wurde eingeschossig in massiver Bauweise überwiegend in Stahlbeton sowie Mauerwerk ausgeführt und verfügt über eine eingeschossige Parkebene mit begrüntem Flachdach auf der Gartenseite.</p> <p>Die Zufahrt erfolgt über die Dorper Straße. Zufahrt und Ausfahrt liegen nebeneinander nur durch eine Stützenbreite getrennt. Vor dem Tor eine Abflusrinne.</p> <p>Die Rollgittertüre haben einen elektrischen Antrieb und eine seitliche Tür; Entwässerung über Bodenabläufe.</p> <p>Der Boden ist in vergütetem Betonestrich, die Wände sind geweißt und durch Farbanstriche strukturiert und gestaltet, die Betondecke ist geweißt.</p> <p>Abgehend von der Tiefgarage werden die Wohnhäuser über Schleusen erschlossen. Diese ausgestattet mit Stahltüren mit</p>

Oberschließern in Stahleckzargen. Der Boden und die Treppe in Beton und Estrich, die Wände und die Decke sind geweißt.

Die Tiefgarage verfügt über eine Abluftanlage sowie mehrere Notausgänge.

TG-Stellplatz Nr. 29

Der Stellplatz liegt an der eingezeichneten Stelle und ist durch seine Lage innerhalb der Garage schwieriger anzufahren. Weiterhin ist er in der Höhe durch eine Lüftungseinrichtung begrenzt.

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

Schäden und Mängel

Gemeinschaftseigentum:

Der Bau- und Unterhaltszustand ist befriedigend, das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

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

Gemäß Auskunft sind aktuell keine Sonderumlagen geplant oder beschlossen.

Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren nicht durchgeführt.

Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 29:

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Instandhaltungsrückstellung ist zu gering.

Schäden und Mängel, die über die Alterswertminderung hinausgehen, habe ich nicht festgestellt.

Das Hausgeld betrug gemäß Wirtschaftsplan 2025 im Jahr 260,82 €.

Grundrissliche Lösung	Durch die Endlage und die Lüftungsleitung etwas eingeschränkt in der Nutzung.
Belichtung	Das Bewertungsobjekt ohne nennenswerte natürliche Belichtung.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

Ein Tiefgaragenstellplatz in einer Wohnanlage, das Ganze in dem Baujahr entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem kompakt geschnittenen Eckgrundstück in mittlerer zentraler Mischgebietslage von Solingen-Mitte bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Miteigentumsanteil = Bodenwert

Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

3.917 m² x 375 €/m² x 15 : 10.000 = rund **2.200 €**

7. Ertragswertermittlung

7.2 Berechnung

Rohertrag rund		720 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	pauschal	- <u>150 €</u>
Reinertrag somit jährlich		570 €
Gebäudeertragswert	rund	10.300 €
Bodenwert		+ <u>2.200 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag somit		<u>12.500 €</u>

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswertermittlung

Tiefgaragenstellplatz Nr. 29

Für das Bewertungsobjekt wurde der Ertragswert unter Ziffer 7.2 mit 12.500 € ermittelt.

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

12.500 €

(zwölftausendfünfhundert Euro)

Der Gutachterausschuss hat eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise ermittelt. So liegt der durchschnittliche Kaufpreis für neue Tiefgaragenstellplätze bei 22.600 € und für Wiederverkäufe bei 13.000 €. Die veröffentlichte Spanne der Wiederverkäufe liegt zwischen 11.500 € und 15.000 €. Der von mir ermittelte Wert liegt innerhalb der Spanne und knapp über dem Median von 12.300 €.

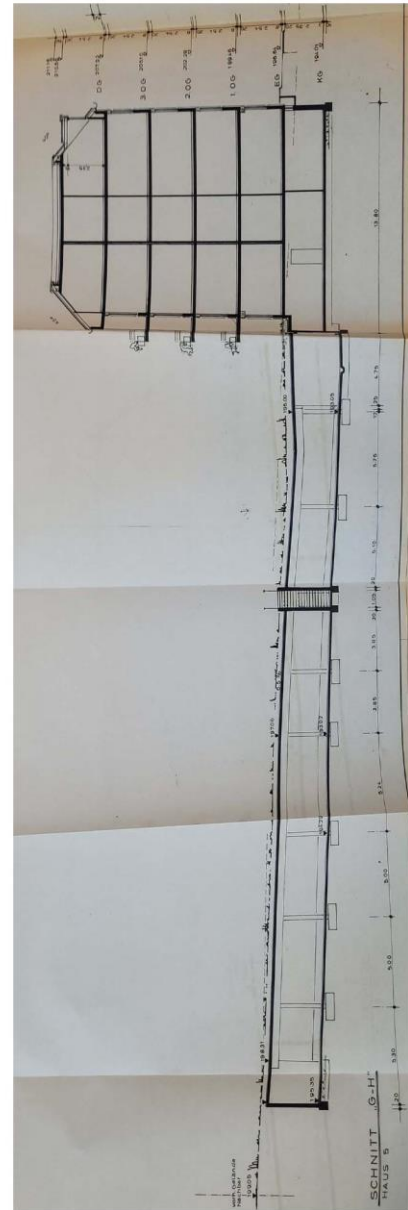
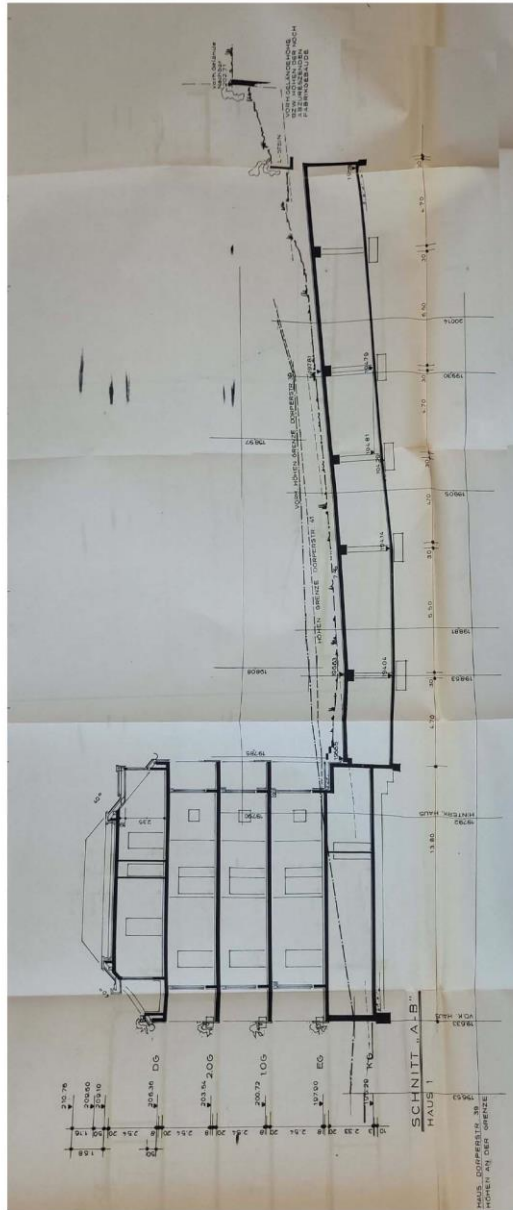
8.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Unterlagen der Hausverwaltung sowie Baulasten wurden eingeholt und die Bau- und Grundakten eingesehen.

Langenfeld, den 22.01.2026



GRUNDRISS TIEFGARAGE



SCHNITTE



Ansicht
Schwertstraße



Ansicht Ecke
Dorper Str. / Schwertstr.



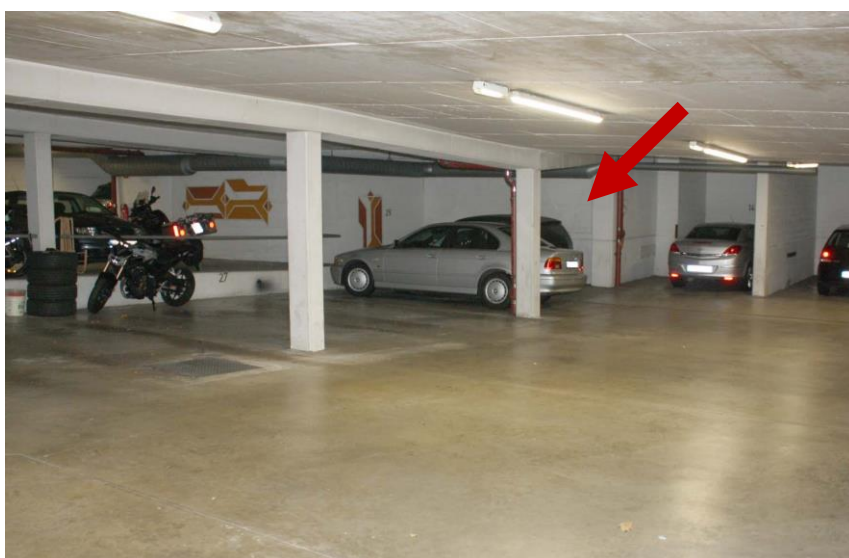
Ansicht
Dorper Straße



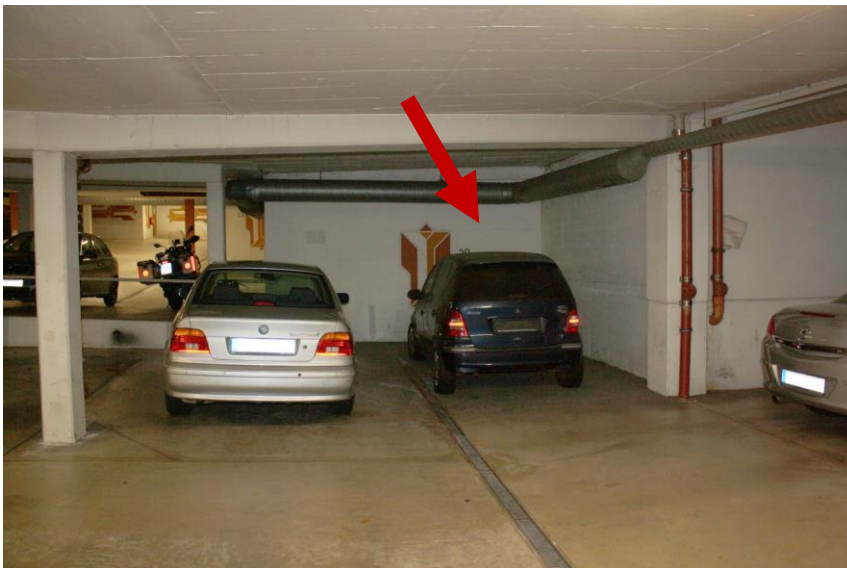
Zufahrt Tiefgarage



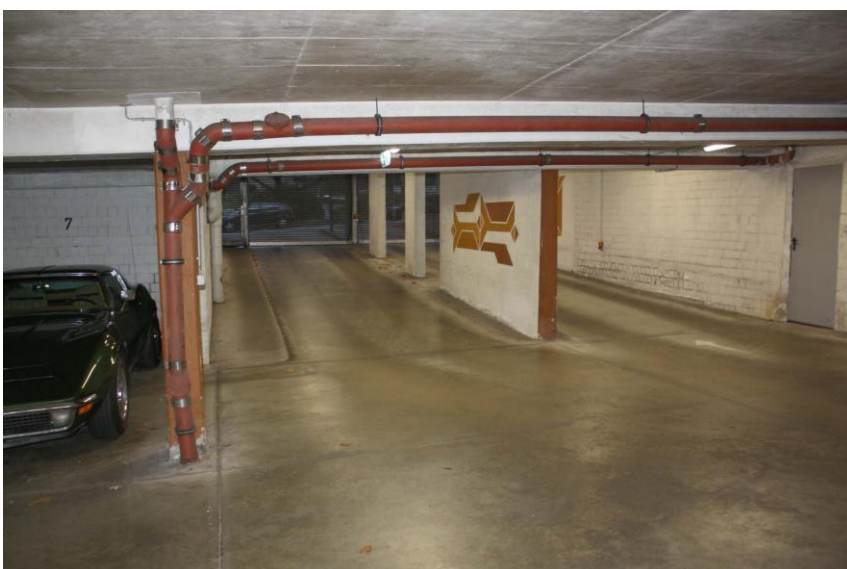
Fahrbahn



Zufahrt Stellplatz



Stellplatz Nr. 29



Ein- und Ausfahrt



Schleuse