

# Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

# Erika Schaks

Lärchenweg 44  
40764 Langenfeld  
Tel.: 0151 - 56 12 53 30  
Fax: 02173 - 99 45 44

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 054/25 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Grundbuch von Dorp Blatt 4446B 1. Flur 67, Flurstück 194 Verkehrsfläche 2. Flur 67, Flurstück 195 Praxisgebäude
	Anschrift	Gasstraße 40 42657 Solingen
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Dorp, Blatt 4446B, Gemarkung Dorp, lfd. Nr. 10 Flur 67, Flurstück 194, Größe 23 m lfd. Nr. 11 Flur 67, Flurstück 195, Größe 275 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Zubehör	vermutlich kein Zubehör	
Bebauung	Ein unterkellertes Praxisgebäude mit zwei Geschossen und eingeschossigen Anbau ohne Unterkellerung ( <b>gemäß letzter Baugenehmigung</b> ).	
Nutzung	vermietet bzw. Eigennutzung Die reine wohnwirtschaftliche Nutzung ist baurechtlich nicht genehmigt.	
Nutzfläche	ca. 226,91 m <sup>2</sup> gemäß Unterlagen aus der Bauakt	
Baujahr	vermutlich um 1999	
Zustand des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"><li>- Das Objekt wird augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht genehmigt.</li><li>- Ein Umnutzungsantrag zu Wohnzwecken wurde abgelehnt.</li><li>- Gemäß letzter Baugenehmigung, ist von einer Nutzung als Praxisgebäude auszugehen.</li></ul>	
Ausstattung des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zur Ausstattung des Gebäude können keine Aussagen getroffen werden, da kein Zugang gewährt wurde</li><li>- <b>Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von der Straße sowie der Unterlagen aus der Bauakte des Stadt Solingen ermittelt.</b></li></ul>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegend Mischbebauung</li><li>- Durchfahrtsstraße</li></ul>	
Liegenschaftszins	4,5%	
Rohertrag (Mieten)	6,90 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	Flurstück 194 720,00 € Flurstück 195 224.000,00 € (Stichtag 09.12.2025)	