

Auftraggeber:
Amtsgericht Solingen
Abteilung 006
Goerdelerstr. 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: 15.12.2023
AZ: 006 K 055/22

GUTACHTEN (Internetversion)

über den unbelasteten Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch eines, mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bebauten Grundstücks

Straße	Altenhofer Str. 13
Ort	42719 Solingen
Gemarkung	Wald
Flur	032
Flurstück(e)	421
Liegenschaftsbuch	-



Der Verkehrswert, des, mit einer Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag **05.12.2023** ermittelt mit:

129.000,- € (unbelastet für Zwangsversteigerung)

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.	Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag.....	5
1.3.	Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung.....	5
1.4.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen und Literatur.....	6
2.	Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1.	Lagebeschreibung.....	8
2.1.1.	Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig).....	8
2.1.2.	Immobilienmarkt.....	8
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks.....	10
2.2.1	Außenanlagen.....	10
2.2.2	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand.....	10
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten.....	12
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben.....	12
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung.....	13
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen.....	15
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss.....	16
3.3.	Ausstattung und Ausführung.....	17
3.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	17
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung.....	18
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik.....	19
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	19
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze.....	20
3.5.	Bautechnische Beanstandungen.....	20
3.6.	Gesamteindruck.....	25
4.	Wertermittlung.....	26
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze.....	26
4.1.1.	Anpassung des Bodenrichtwerts.....	27
4.1.2.	Bodenwertberechnung.....	27
4.3.	Ertragswertberechnung (unbelastet) für die Zwangsversteigerung.....	28
5.	Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung.....	29
5.1.	Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung.....	29
8.	Abkürzungen.....	30
9.	Anlagen.....	31
9.1.	Bauzeichnungen.....	31
9.2.	Fotodokumentation.....	36

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ/Ort	42719 Solingen
Straße/Hausnummer	Altenhofer Str. 13
zuständiges Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Wald
Gemarkung	Wald
Blatt	2808A
Flur	032
Flurstücknummer	421
Grundstücksgröße	406 m ²

Grundstücks Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m ²]	Fläche [m ²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
1. Gebäude- und Freifläche	320	406	2	A
Gesamtwohn.- bzw. Nutzfläche	365,65 m ²			
Baujahr	1900			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
fiktive Restnutzungsdauer	8 Jahre			
Wertermittlungsstichtag (WEST)	05.12.2023			

zulässige bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *	Zustand und Entwicklung **
() W S Kleinsiedlungs- gebiet	() Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	() Wohngebäude	(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	(x) 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	(x) 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	(3) 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 [m ²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnnutzung	213,23	944,65 €/Mon.	k.A.	Berücksichtigung über die RND	
2. gewerbliche	143,42	403,26 €/Mon.	k.A.		
	356,65				
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW)				96.141 €	
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (unbelastet)				129.000 €	
Verkehrswert (unbelastet für das Zwangsversteigerungsverfahren)				129.000 €	
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:					
Liegenschaftszinssatz		3,50 %			
Barwertfaktor		6,8740			
Rohertrag		16.499 €			
Rohertragsvielfältiger		6,727680465 =		Verkehrswert / Rohertrag	
Reinertrag		7.337 €			
Reinertragsvielfältiger		15,12879924 =		Verkehrswert / Reinertrag	
Verkehrswert pro m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		311 € =		Verkehrswert / Wohnfl.	

1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück, in der Altenhofer Str. 13, 42719 Solingen, zu bewerten.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenerstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Solingen, Abteilung 006 Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Eigentümer	-
Aktenzeichen/Gutachtennummer	006 K 055/22

1.2. Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag	Der 05.12.2023 (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	Der Qualitätsstichtag, der 05.12.2023, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag 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. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum:	17.01.2023
Ausfertigungsdatum:	15.12.2023
Ortsbesichtigungstermin	Die Eigentümer wurden zum Ortstermin, am 05.12.2023, eingeladen und sind erschienen.
Tag der Ortsbesichtigung	05.12.2023, Beginn: 13.30 Uhr
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 05.12.2023: die Eigentümer und der Sachverständige Andreas Sudhaus.

Ablauf der Ortsbesichtigung	Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Altenhofer Str. 13, 42719 Solingen ein freistehendes Wohn- und Geschäftshaus sowie drei Stellplätze und eine Trafostation befinden. Nach einem kurzen einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins wurde zunächst das Erdgeschoss des Bewertungsobjektes in Augenschein genommen. Daran anschließend, wurden das Obergeschoss, das ausgebaute Dachgeschoss und das Kellergeschoss besichtigt. Danach erfolgte die Inaugenscheinnahme der Außenanlagen (Stellplätze und Biergarten) sowie der Nebengebäude (Trafostation). Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 15.30 Uhr abgeschlossen.
Bedingungen der Ortsbesichtigung	Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren schlecht. Es war verregnet aber es bestand ungehinderte Sicht auf die Immobilie. Jeder Teil des Grundstücks war einsehbar und begehbar. Während der Innenbegehung des Bewertungsobjekts, konnten alle Räumlichkeiten, teils bei mäßiger Beleuchtung, gesichtet werden. 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. Die Maße aus den Bauzeichnungen wurden Stichprobenhaft mit dem Entfernungsmessgerät BOSCH Professional GLM 40 in ausreichendem Maße überprüft.
Besonderheiten	-

1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen und Literatur

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	23.06.2023
Beendigung der Recherche	13.12.2023

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 05.12.2023	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Grundbuchauszug vom 17.01.2023	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 05.12.2023	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2023) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Solingen	www.boris.nrw.de vom 05.12.2023	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt 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 05.12.2023	www.immobilienscout24.de	Hausakte
Mietspiegel für Solingen (aktueller Stand: 2020) gewerbliche Kaltmieten Grundstücksmarktbericht Solingen gewerblicher Mietspiegel (aktueller Stand: 2022)	Mieterbund Solingen Gutachterausschuss Solingen Rheinische Immobilienbörse	Hausakte
Auszug aus der Denkmalliste	Zuständiges Dezernat Solingen	Hausakte
Information zum Leitungsverlauf, der auf dem Grundstück befindlichen Transformationsstation	Stadtwerke Solingen GmbH	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. 162.000 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/ internationale 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 Süden ausgerichtet.	
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück ist eben und weist eine leichte Hanglage in Richtung Westen auf.	
Grundstücksabmessungen	mittlere Tiefe	ca. 16 m
	mittlere Breite	ca. 25 m
	Grundstücksgröße	ca. 406 m ²
Anmerkung	(Die Werte der mittleren Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte mittels Lineal ermittelt worden.)	
Lageplan (unmaßstäblich)	In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.	
Nachbarbebauung	Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück und ist umgeben von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern. Auf der anderen Straßenseite der Altenhofer Straße befindet sich die Friedrich-Albert- Lange Schule.	
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	Biergarten, Betonverbundpflasterbelag Stellplätze, Asphaltbelag
Bauliche Außenanlagen	-
Einfriedungen	Holzzaun, Stahlgartentor
Gartenanlagen und Aufwuchs	-

2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart	Das Grundstück liegt direkt an einer mäßig befahrenen Erschließungsstraße.
Straßenausbau Altenhofer Straße	Die Erschließungsstraße ist ca. 7 m breit und asphaltiert. Auf einer Seite der Straße befindet sich ein gepflasterter Bürgersteig, mit ca. 2 m Breite, der durch einen Bordstein begrenzt wird. Der Bürgersteig auf der anderen Straßenseite ist etwa 1 m breit und wird ebenfalls durch einen Bordstein begrenzt. Auf dieser Seite befinden sich auch Parkbuchten.

	Auf beiden Straßenseiten sind Straßenbeleuchtungen montiert worden.
Straßenausbau Devarannestraße	Die Erschließungsstraße ist ca. 6 m breit und asphaltiert. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich asphaltierte Bürgersteige, mit ca. 1,5 m Breite, die jeweils durch einen Bordstein begrenzt werden. Auf einer Straßenseite ist Straßenbeleuchtung montiert worden.
Höhenlage zur Straße	Das Gebäude liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße.
Erschließungsbeiträge	<p>Zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.12.2023, gibt das zuständige Dezernat der Stadt Solingen schriftlich bekannt:</p> <p>Das vorstehende näher bezeichnete Grundstück wird erschlossen von der Erschließungsanlage</p> <p>a.) Altenhofer Straße b.) Devarannestraße</p> <p>Bei a.) handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Von der Stadt Solingen werden aus diesem Grunde keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.</p> <p>Nach Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen besteht die Möglichkeit, Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969 zu erheben.</p> <p>Bei b.) handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge sind daher noch zu erheben. Rückständige, bzw. nicht beglichene Erschließungsbeitragsforderungen liegen nicht vor. Gemäß § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 können für ein Grundstück vor Entstehen der Beitragspflicht Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.</p> <p>Offene Erschließungsbeiträge haben einen wertmindernden Einfluss auf die Immobilie. (siehe Kapitel: Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 5.2.5., siehe Anlage 9.7)</p>
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 17.01.2023 (Datum des Abrufs) vor.

Amtsgerichtsbezirk Solingen
 Grundbuch von Wald
 Blatt 2808A

Gemarkung Wald
 Flur 032
 Flurstück(e) 421
 Liegenschaftsbuch -
 Grundstücksgröße 406 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		Wald	032	421	-	Gebäude- und Freifläche, Altenhofer Str.13	406 m ²

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a	In Zwangsversteigerung nicht genannt, zu 1/2	1	Aufgelassen am 10. Januar 1994. Eingetragen am 1. Juni 1994
b	In Zwangsversteigerung nicht genannt, zu 1/2		

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Transformatorstationenrecht -, für die Stadt Solingen – Stadtwerke -. Eingetragen aufgrund Ersuchens des Umlegungsausschusses der Stadt Solingen vom 16 Juli 1991 am 5. August 1991.

3	1	<p>Zu lfd. Nr. 1, 2: Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0032 hierher übertragen am 1. Juni 1994.</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Solingen – Abt. 6, 006 K 055/22). Eingetragen am 18.11.2022</p>
---	---	--

Laufende Nummer der Spalte 1	Veränderungen	Laufende Nummer der Spalte 1	Löschungen
4	5	6	7
2	Aufgrund des Ausgliederungsplanes vom 30. August 1995 (UR.Nr. 2113/95, Notar Petzoldt) ist nebenstehendes Recht auf die Stadtwerke Solingen GmbH in Solingen übergegangen. Eingetragen am 30. August 2001	1	Aufgelassen am 10. Januar 1994. Eingetragen am 1. Juni 1994

Anmerkung zu Abteilung II

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 5.2.5 und 6.2.1)

Anmerkung zu Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung 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 05.12.2023 war das Objekt zum Teil vermietet.

Die Gastronomieräumlichkeiten im Erdgeschoss standen leer und waren nicht vermietet. Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss links wurde von den Eigentümern bewohnt.

	Die zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages gezahlten einzelnen Kaltmieten sind nicht bekannt.
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 05.12.2023 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 im rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Anlage 9.9.): B-Plan Nr. W189/B Folgende Festsetzungen gelten: WA allgemeine Wohngebiete 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl II Höchstzahl der Vollgeschosse (zwingend) D Denkmalgebäude III Schallschutzklasse
Auskunft zur Mietbindung	Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am 05.12.2023, 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 wurde während der Ortbesichtigung nicht vorgelegt.
Denkmalschutz	Trotz der Eintragung im Bebauungsplan als denkmalgeschütztes Gebäude, steht das Gebäude, zum Wertermittlungsstichtag nicht in der örtlichen Denkmalschutzliste.
Hinweis	Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß, auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen 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 und Außenanlagen

3.1. Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Art des Gebäudes und Baujahr Es handelt sich um ein freistehendes, zweigeschossiges (Vollgeschosse) Wohn- und Geschäftshaus dessen Baujahr aus der Bauakte nicht ermittelt werden konnte. Das Baujahr für einen Sanitäranbau liegt bei 1928. Das Alter des Hauptgebäudes konnte nicht ermittelt werden. Aus sachverständiger Sicht wird das Baujahr für die weitere Bewertung auf **1900** geschätzt.

Wohnfläche Bei den Recherchen, im örtlichen Bauarchiv und im Stadtarchiv wurde keine Wohnflächenberechnung vorgefunden. Zudem vielen während der Ortsbesichtigung unterschiedliche Veränderungen des Grundrisses auf die vor Ort aufgenommen wurden. Anhand der Skizzen und des Aufmaßes des Sachverständigen und der vorliegenden Grundrisse, wurden die Wohnflächen und wirtschaftlich nutzbaren Nutzflächen, in Anlehnung an die aktuelle Wohnflächenberechnungsverordnung, neu überschlägig, in ausreichender Genauigkeit für diese Wertermittlung, festgestellt:

Bezeichnung	Fläche
Wohnung 1 EG links	14,13 m ²
Wohnung 2 OG links	61,5 m ²
Wohnung 3 OG rechts	45,94 m ²
Wohnung 4 DG rechts	12,55 m ²
Wohnung 5 DG links	13,49 m ²
Wohnung 6 DG mitte	65,62 m ²
Gastronomie inkl. Biergarten	143,42 m ²
	356,65 m²

Modernisierungen Während des Ortstermins wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen von den Beteiligten bestätigt:

2020	2 Dachfenster
2020	1 Küchenfenster
2021	Badezimmer auf Zwischengeschoss

Nutzung der Bebauung Die Immobilie, wird als Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Wohneinheiten, einer Gastronomie und 3 Stellplätzen genutzt.

Konstruktionsart Das Bewertungsobjekt ist in Fachwerkbauweise gefertigt.

Grundrisskonzeption Der Grundriss und die Nutzung im Erdgeschoss haben sich im Laufe der Jahre mehrfach geändert. Zum Wertermittlungstichtag befinden sich eine Gastronomie mit Küche und eine Einzimmer-Wohneinheit, mit separaten Sanitäranlagen außerhalb der Wohneinheit, auf der Ebene. Für die Gastronomie ist der Grundriss funktional gehalten, während die Wohneinheit, ohne integriertem Badezimmer, nicht mehr zeitgemäß ist.

Im Obergeschoss wurden zwei Wohneinheiten verwirklicht von denen jede ungünstige „Durchgangszimmer“ besitzt.

Das Dachgeschoss weist 3 Wohneinheiten auf. Davon sind zwei Einzimmer-Wohneinheiten, die sich auf dem Zwischengeschoss ein Badezimmer teilen. Die dritte und größte Wohneinheit besitzt einen funktionalen Grundriss mit Zugang zum Spitzboden.

Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Wohnräumen gegeben.

Es wird dringend empfohlen, die Wohneinheiten, aus brandschutztechnischen Gründen, von einem Fachmann, auf einen zweiten Rettungsweg zu untersuchen.

3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Erdgeschoss

Gastronomie
Windfang
Gaststätte (Schankraum)
Flur
Herren-WC
Damen-WC
Küche
Abstellraum

Von der Gastronomie führen zwei Türen zur Straße, zwei in den Biergarten und eine ins Treppenhaus des Erdgeschosses.

Wohnung 1 Einzelzimmer
Wohnraum

Von Wohnung 1 führt eine Tür ins Treppenhaus.

Obergeschoss

Wohnung 2
Diele
Küche
Bad
Wohnen
Schlafen

Von der Wohnung 2 führt eine Tür ins Treppenhaus.

Wohnung 3
Küche
Bad
Wohnen
Schlafen

Von der Wohnung 3 führt eine Tür ins Treppenhaus.

Dachgeschoss

Wohnung 4 Einzelzimmer
Wohnraum

Von Wohnung 1 führt eine Tür ins Treppenhaus.

Wohnung 5 Einzelzimmer

Wohnraum

Von Wohnung 1 führt eine Tür ins Treppenhaus.

Wohnung 6

Diele

Küche

Wohnzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Eltern-Schlafzimmer

Bad

Von der Wohneinheit 6 führt eine Tür ins Treppenhaus und eine Einbautreppe auf den Spitzboden.

3.3. Ausstattung und Ausführung

3.3.1. Gebäudekonstruktion

Baubeschreibung und Vorbemerkung	Alle Ausstattungsmerkmale 3.3.1. – 3.3.3. sind während der Ortsbesichtigung festgestellt worden.
Fundamente	konnte nicht ermittelt werden
Fassade / Umfassungswände	<u>Fassade:</u> verschiefert
	<u>Umfassungswände:</u> Fachwerk
Dach und Dachentwässerung	<u>Dachdeckung:</u> Dachziegel teilweise Beton, teilweise Ton
	<u>Dachentwässerung:</u> Dachrinnen und Fallrohre, gestrichen
Fenster und Außentüren	<u>Fenster:</u> Überwiegend Holzfenster einfach verglast, teils Kunststofffenster isolierverglast, keine Außenrollläden
	<u>Außentüren:</u> Eingangstüren: Holztüren, teilweise mit Einfachverglasung
Innenwände	Fachwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecke	Holzkonstruktion
Geschosstreppen	Holzkonstruktion

3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

Nr.1 Gastronomie	
Innentüren	Holztüren, mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten, Sockel teilweise verkleidet (Holz),
Fußböden	Fliesen, PVC
Sanitäreinrichtungen	Herren: 1 Waschtisch, 3 Urinale, 1 WC Damen: 1 Waschtisch, 2 WC
sonst. technische Ausstattung	Erneuerte elektrische Sicherungen, Zapfanlage (Funktionalität nicht überprüft)
Nr.2 Wohnung 1, EG, links	
Innentüren	Holztüren, mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	Tapeten, gestrichen
Fußböden	PVC
Sanitäreinrichtungen	Im Treppenhaus, WC, WT Dusche
sonst. technische Ausstattung	Heizkörperleitungen über Putz,
Nr.3 Wohnung 2, OG, links	
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, Tapeten
Fußböden	Laminat, Fliesen, Textil
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit Dusche, WC, Waschtisch nicht deckenhoch gefliest
sonst. technische Ausstattung	Durchlauferhitzer, Heizkörperleitungen über Putz
Nr.4 Wohnung 3, OG, rechts	
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, Tapeten
Fußböden	PVC, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit Dusche, WC, Waschtisch nicht deckenhoch gefliest
sonst. technische Ausstattung	Durchlauferhitzer, Heizkörperleitungen über Putz
Nr.5 Wohnung 4, DG, rechts	
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen

Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, Tapeten
Fußböden	Laminat
Sanitäreinrichtungen	Im Treppenhaus, WC, WT, Dusche
sonst. technische Ausstattung	Heizkörperleitungen über Putz

Nr.6 Wohnung 5, DG, links

Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, Tapeten
Fußböden	Laminat
Sanitäreinrichtungen	Im Treppenhaus, WC, WT, Dusche
sonst. technische Ausstattung	Heizkörperleitungen über Putz

Nr.7 Wohnung 6, DG, Mitte

Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, Tapeten
Fußböden	Laminat, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit Dusche, WC, Waschtisch nicht deckenhoch gefliest
sonst. technische Ausstattung	Heizkörperleitungen über Putz

Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.

3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen	Zentralheizung mit Warmwasserspeicher Befeuerungsart: Gas Wärmeübertragung: Heizkörper
Informationstechnik	Telekommunikationsanschluss, Kabelanschluss
Warmwasser:	Durchlauferhitzer

3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile	2 x Eingangsüberdachung 2 x Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen und Ausstattung	-

3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	Auf dem Grundstück befindet sich ein Trafogebäude welches nicht Teil dieser Verkehrswertberechnung ist.
Garagen / Carports / Stellplätze	3 x Stellplätze

3.5. Bautechnische Beanstandungen

Vorbemerkungen	<p>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 Wertermittlungsstichtag sichtbar vorhanden waren.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.</p> <p>Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt.</p> <p>Die folgenden bautechnischen Beanstandungen sind teilweise repräsentativ.</p>
Anmerkung	<p>Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel wertmindernd aus und werden unter „besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften“ (5.2.5. und 6.2.1.) berücksichtigt.</p>

Holzfensterprofile verwittert

Verschieferung stellenweise beschädigt

Leitungen nicht fachgerecht verlegt



Lackierung der Traufuntersicht nicht mehr flächendeckend

Dachfläche teilweise stark vermoost



Tonpfannen teilweise beschädigt und wellig verlegt



Asphaltbelag stellenweise beschädigt



Gastronomie EG: Feuchteschaden in Damen WC



Gastronomie EG: beschädigte Fliesen in Damen WC



Gastronomie EG: Feuchtespuren in Küche



Gastronomie EG: beschädigter Innenputz in Küche



Gastronomie EG: beschädigte Fliesen in Schankraum



Treppenhaus: PVC-Belag teilweise brüchig



Wohnung 3, OG, rechts: Feuchteschaden im Wohnzimmer



Oberstes Zwischengeschoss:
Feuchteschaden in Sanitär-
räumen



Wohnung 4, DG, rechts: Laminat
beschädigt



Wohnung 5, DG, links: Heizung und Fensterbrett hängen schief



Wohnung 6, DG, Mitte: Laminat teilweise beschädigt



Lackierung der Holzfensterinnenseiten teilweise nicht mehr flächendeckend



Wohnung 6, DG, Mitte: Vormauerung im Bad aufgerissen



Gebäudeweite Beanstandungen

Im ganzen Gebäude sind stellenweise Tapeten, bzw. Anstriche verschmutzt, beschädigt und weisen

Feuchtespuren auf. Diese werden pauschal wertmindernd angesetzt für die weitere Bewertung.

Die meisten Gebäude diesen Baujahres besitzen einen feuchten Keller, so auch dieses. Dies wird im Allgemeinen in der Immobilienbewertung berücksichtigt und hingenommen, weshalb der feuchte Keller nicht wertmindernd angesetzt wird.

3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen mäßig gepflegten Gesamteindruck, bzw. es sind einige Instandhaltungsmaßnahmen vernachlässigt worden. Die Außenanlagen waren nicht gut unterhalten und der Nutzung entsprechend angelegt.

Die Immobilie liegt an zwei mäßig befahrenen Erschließungsstraßen, mit guten Verkehrsanbindungen in einfacher Lage.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, in Fachwerk errichtetes, Wohn- und Geschäftshaus mit teilweise wenig funktionalen Grundrissen. Die Sanitäranlagen dreier der Wohneinheiten, befinden sich auf dem jeweiligen Zwischengeschoss. Die Räumlichkeiten der Gastronomie sind renovierungsbedürftig, aber funktional angeordnet.

Die Belüftungs- und Lichtverhältnisse sind mit gut zu bezeichnen.

Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungsstau waren am Tag der Ortsbesichtigung ersichtlich und wurden erfasst.

4. Wertermittlung

4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gemeinde	Solingen	entsprechend
Postleitzahl	42719	entsprechend
Gemarkungsname	Wald	entsprechend
Bodenrichtwertnummer	31506	/
Bodenrichtwert	320 €/m²	/
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023	05.12.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand	Eb-frei nach BauGB	Eb-pflichtig nach BauGB
Nutzungsart	Kerngebiet	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III	II
Grundstücksgröße	k.A. m ²	406 m ²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 16 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 25 m
Bodenrichtwert für Gartenland	22 €/m²	/
Bauweise	k. A.	o
Ausnutzung	k. A.	/
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	fast rechteckig
Geschossflächenzahl (GFZ) (BAUNVO 86)	2,00	1,134
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	k. A.	/
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	
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)	=	320 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
	01.01.2023	05.12.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	320,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	2	1,13	x 0,74
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	236,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	236,80 €/m²

4.1.2. Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück(e) 421	236,80 €/m ²	406,00 m ²	96.141 €
	€/m ²	m ²	€
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		406,00 m²	96.141 €

Ergebnis Bodenwert

 Zum Wertermittlungsstichtag, am **05.12.2023**, beträgt der ermittelte Bodenwert **96.141 €**

4.3. Ertragswertberechnung (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Ertragswertberechnung (unbelastet)			
Wohnfläche	213,23 m ²		
wertrelevante Nutzfläche	143,42 m ²		
Rohrertrag p.a.			16.499 €
<u>Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung</u>			
Instandhaltung	12,21 €/ m ² p.a. x WFL =		2.604,20 €
Mietausfall	2,00 % v. Rohrertrag	+	226,72 €
Verwaltung	2.238 €/ p.a.	+	2.238,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten Gewerbenutzung</u>			
Instandhaltung	12,21 €/ m ² p.a. x NFL =		1.751,60 €
Mietausfall	7,00 % v. Rohrertrag	+	361,42 €
Verwaltung	154,89 €/ p.a.	+	154,89 €
- Bewirtschaftungskosten		-	7.337 €
= Reinertrag p.a.		=	9.162 €
- Bodenwert (rentierlich)	96.141 €		kapitalisierter Bodenwert
x Liegenschaftszinssatz	3,50 %		-
			3.365 €
= Reinertrag des Gebäudes		=	5.797 €
Restnutzungsdauer	8 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	3,50 %		
x Vervielfältiger (ungerundet berechnet)		x	6,873955537
= Gebäudeertragswert		=	39.848 €
+ Bodenwert (allgemeines Verfahren)		+	96.141 €
= vorläufiger Ertragswert		=	135.989 €
± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		±	€
- bautechnische Beanstandungen		-	24.700 €
+ Stellplätze	3 5.800 €	+	17.400 €
		=	-7.300 €
= Ertragswert (unbelastet)		=	128.689 €
		rund	129.000 €

Ergebnis Ertragswert (unbelastet)

Der Ertragswert (unbelastet), am Wertermittlungsstichtag
05.12.2023, beträgt rd. **129.000 €**

5. Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Die Ermittlung des Verkehrswertes (**unbelastet**) erfolgte in **Anlehnung an § 194 BauGB** in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte (**unbelastet**) von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Der für die Zwangsversteigerung unbelastete Verkehrswert (in Anlehnung an §194 BauGB) leitet sich vom Ertragswert ab.

5.1. Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten und Marktlage, für das, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute, im Grundbuch von Wald, Blatt 2808A, Gemarkung Wald, Flur 032, Flurstücke 421, Grundstück, in der Altenhofer Str. 13, in 42719 Solingen,

zum Wertermittlungstichtag **05.12.2023**, rund:

129.000,- € (unbelastet für Zwangsversteigerung)

einhundertneunundzwanzigtausend

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, 15.12.2023

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

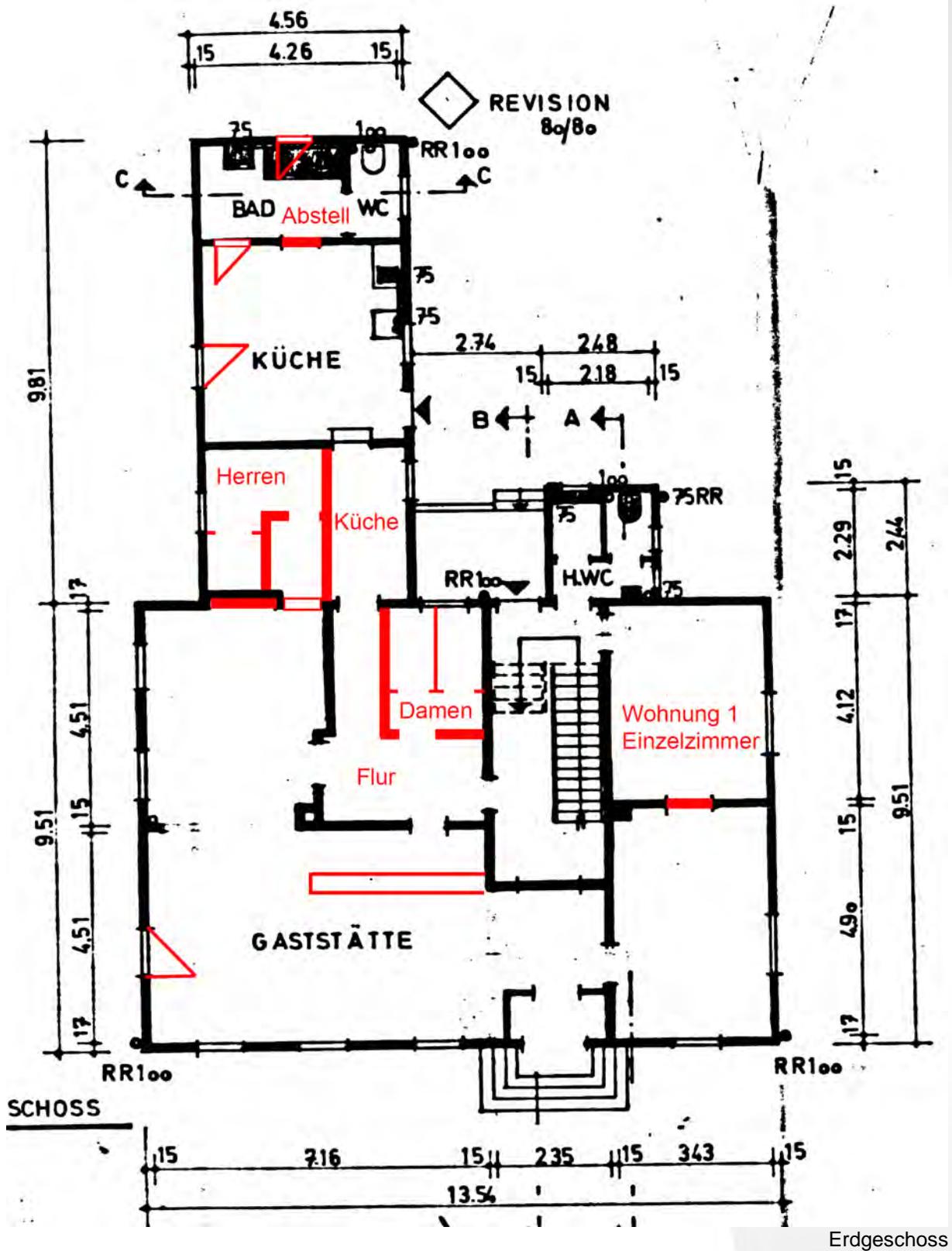
8. Abkürzungen

Abkürzungen

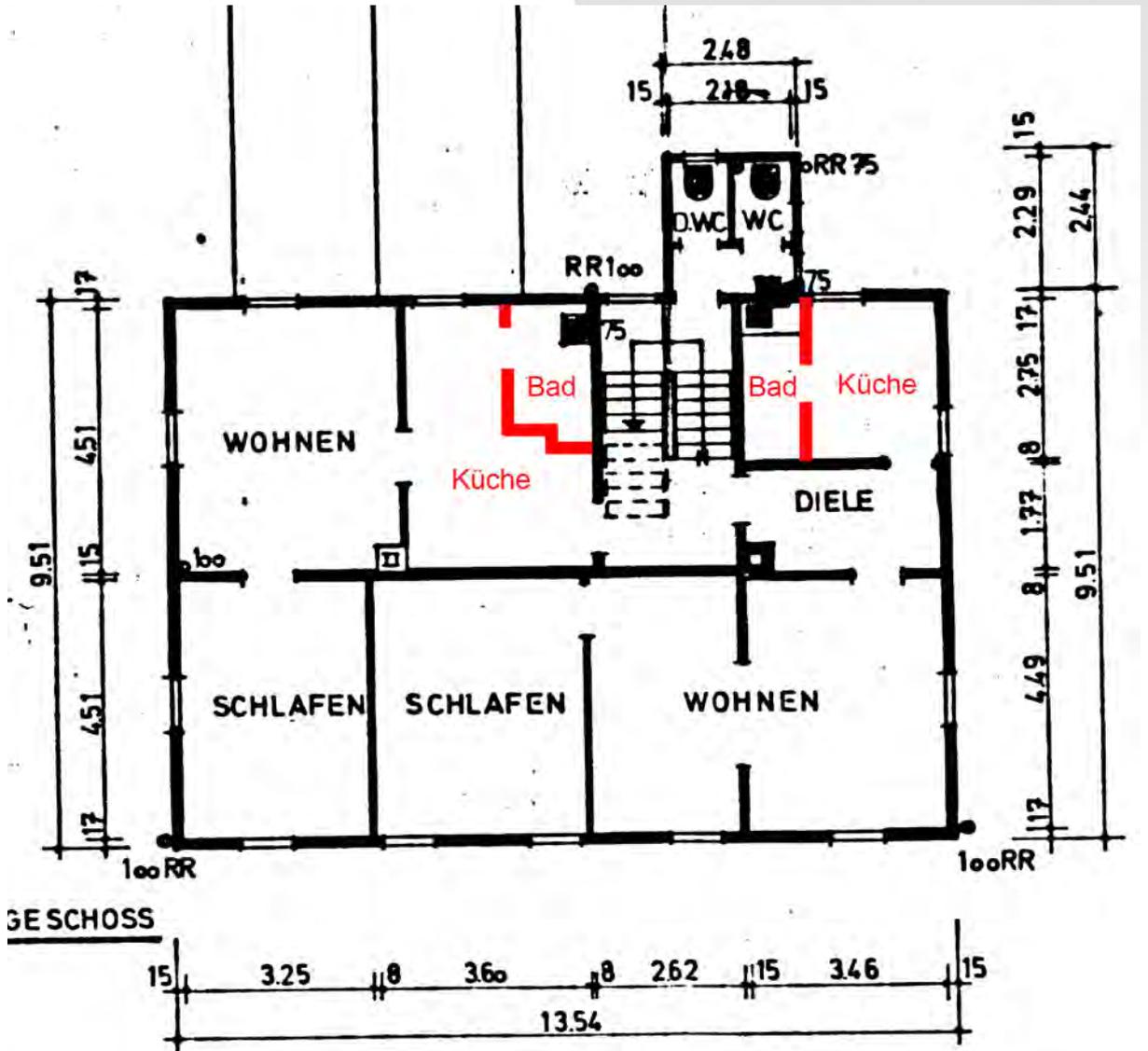
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
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

9. Anlagen

9.1. Bauzeichnungen

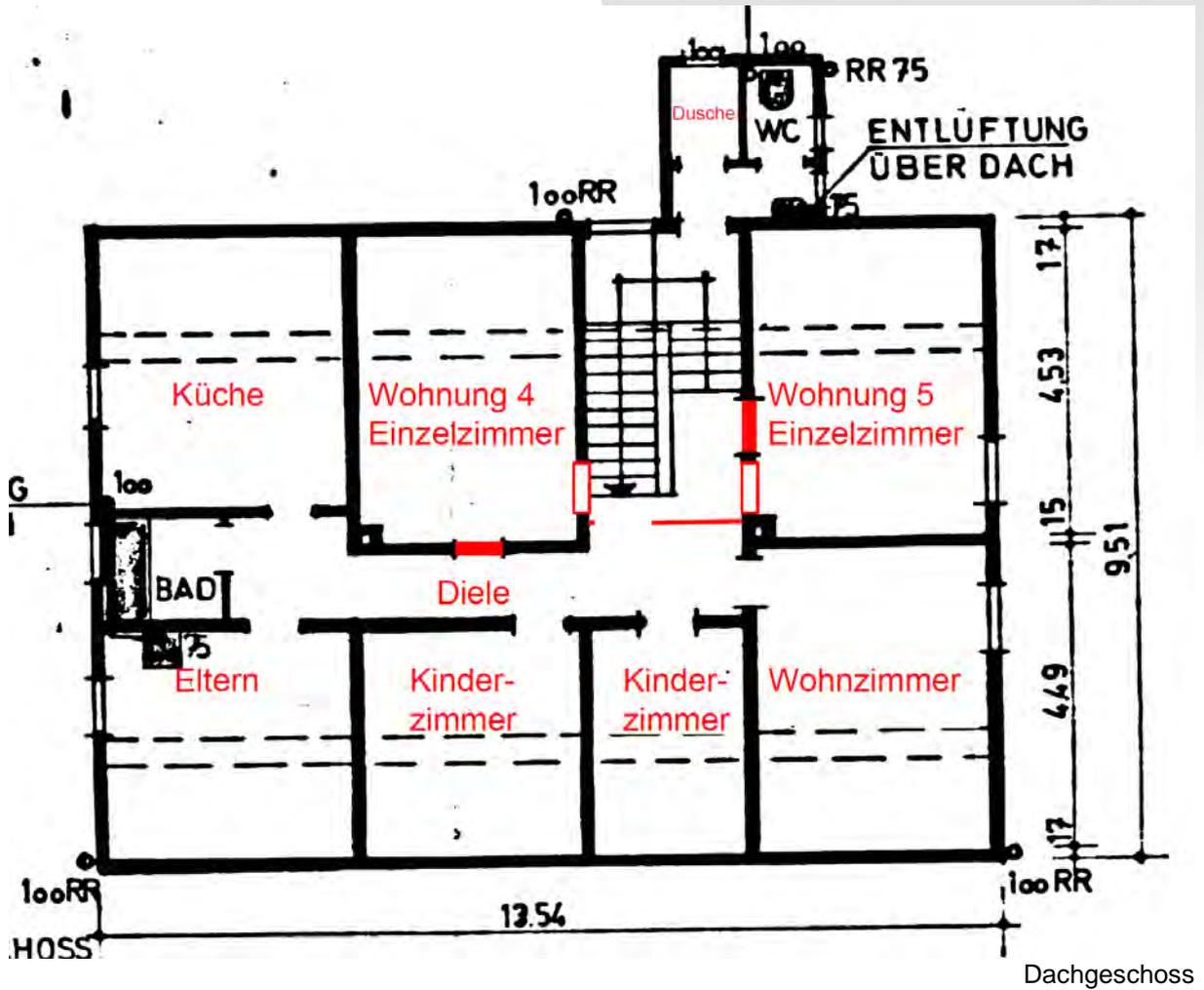


Die Grundrissänderungen, die während des Ortstermins aufgefallen sind, sind in Rot eingezeichnet worden.

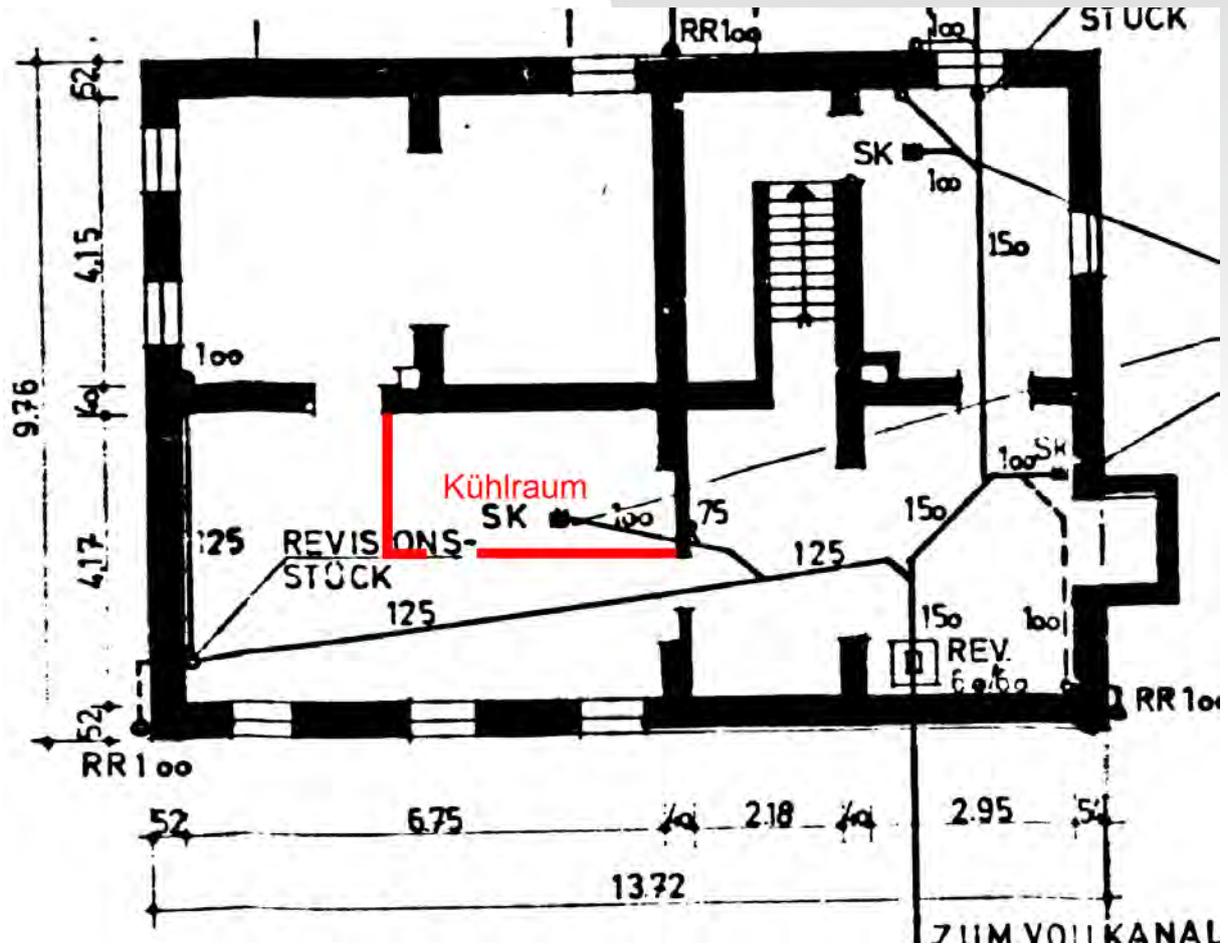


Obergeschoss

Die Grundrissänderungen, die während des Ortstermins aufgefallen sind, sind in Rot eingezeichnet worden.

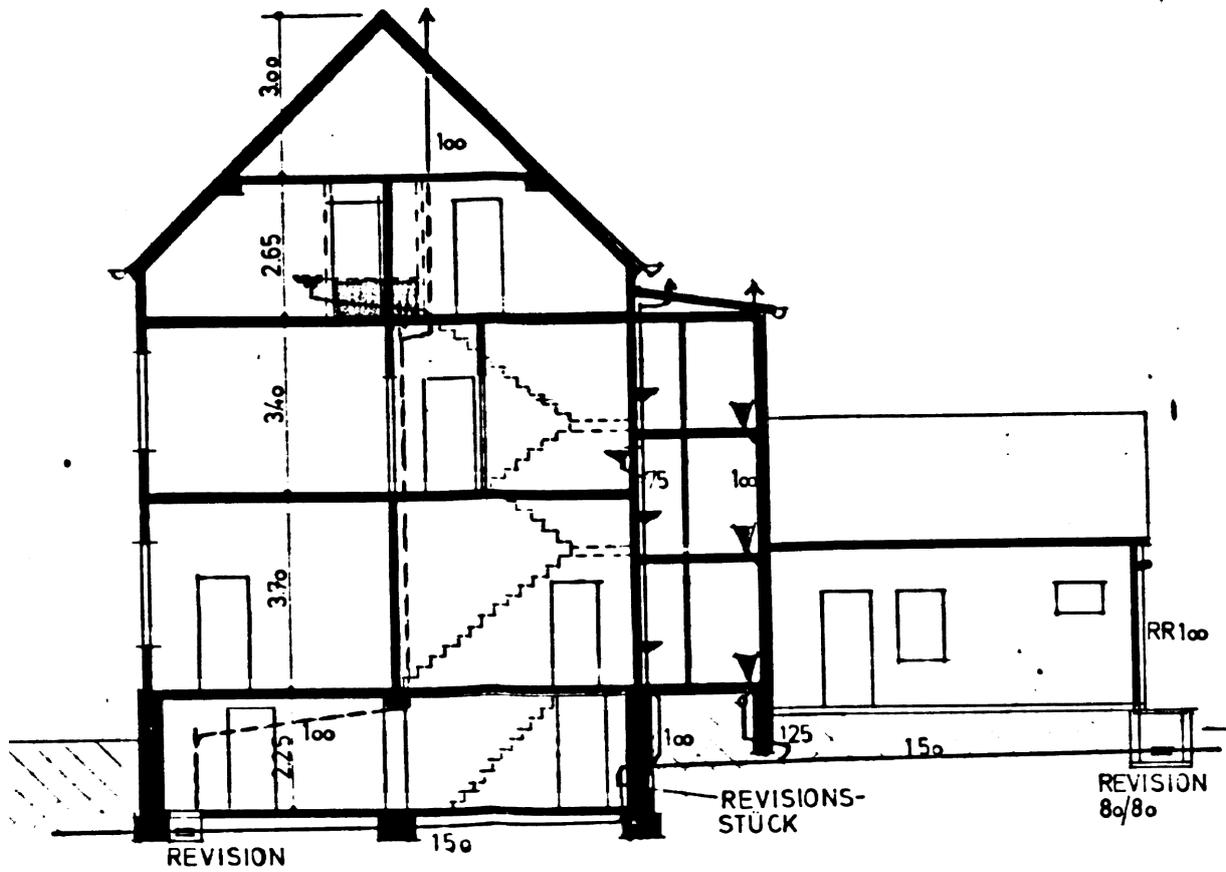


Die Grundrissänderungen, die während des Ortstermins aufgefallen sind, wurden in Rot eingezeichnet worden.



Kellergeschoss

Die Grundrissänderungen, die während des Ortstermins aufgefallen sind, wurden in Rot eingezeichnet worden.



Schnitt

9.2. Fotodokumentation



Ansicht Süd



Ansicht Süd



Ansicht Süd-West



Ansicht West



Ansicht Nord-West



Ansicht West



Hinterhof



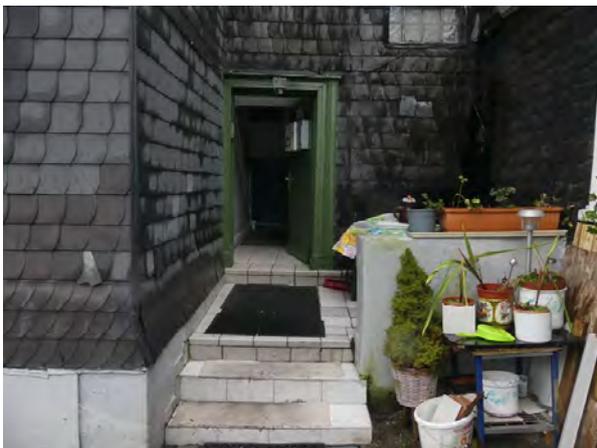
Hinterhof



Erschließungsstraße Altenhofer Straße



Erschließungsstraße Devarannestraße



Hauseingang



Hauseingang