

Hinweis:

Diese Anlagen sind vollständig nur im Originalgutachten enthalten.

Anlagen-Verzeichnis:

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | - | Stadtplan; Luftbild (Lizenz „geoport“);
Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 2 | - | Fotodokumentation |
| Anlage 3 | - | Teilungserklärung UR.-Nr. 377/2006
► Grundbuchbuchamt AG Solingen |
| Anlage 4 | - | Gebäudeansichten Konrad-Adenauer-Str. 26,
Grundriss zum Wohneigentum Nr. 6 und Keller
► aus der Teilungserklärung |
| Anlage 5 | - | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
► Stadt Solingen, Stadtdienst Bauaufsicht

Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung
► Bezirksregierung Arnsberg

Auskunft bzgl. Erschließung (Erschließungsbescheinigung)
► Stadt Solingen, Straßen- und Vertragsrecht, Anliegerbeiträge

Anliegerbescheinigung (Kanalanschluss)
► Technische Betriebe Solingen

Auskunft bzgl. Wohnungsbindung
► Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen |
| Anlage 6 | - | Energieausweis
► durch die WET-Verwaltung übermittelt |

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Grundstücksmarktbericht 2026 (GMB 2026), Gutachterausschuss Solingen
- Online-Portal Stadt Solingen, Wikipedia
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Solingen Zwangsversteigerung Goerdeler Str. 10 42651 Solingen
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Hohenthalstr. 17 Bachstr. 93 01936 Königsbrück 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Konrad-Adenauer-Str. 26 42651 Solingen
Gegenstand der Bewertung:	Wohnungsgrundbuch von Solingen, Blatt 4352, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 1.306/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Konrad-Adenauer-Str. 26 (Gemarkung Solingen, Flur 8, Flurstück 208) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung.
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 6 gemäß der vorangegangenen Beschreibung.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 04.11.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Solingen, Zwangsversteigerung, Az 6 K 55/25.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	21.01.2026
Ortsbesichtigung:	21.01.2026 Eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes wurde der beauftragten Sachverständigen durch den Eigentümer ermöglicht.

zur Verfügung stehende
Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Teilungserklärung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskünfte zuständiger Behörden, Einrichtungen
- Auskünfte der WET-Verwaltung, der
Zwangsverwaltung und des Eigentümers

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

► Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten

Allgemein gilt:

Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten wurden die Auswirkungen der Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.

Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.

Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt.

2. Grundbuchdaten

► Weitere Details im Originalgutachten

Wohnungsgrundbuch von: Solingen

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

1.306/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen – im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung der Wohnungen Nr. 2 – 8 ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 sind vom Mitgebrauch derjenigen Garagen und Hallen ausgeschlossen, die im Lageplan zur Teilungserklärung grün umrandet dargestellt sind.

Gemarkung: Solingen

Flur: 8

Flurstück: 208

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Konrad-Adenauer-Str. 26

Größe: 914 m²

Grundbuch Abteilung II: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht betreffend) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Solingen Flur 8 Flurstücke 283 und 288.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Solingen, 6 K 55/25).
Eingetragen am 28.08.2025.

Gemäß Auftragserteilung des Amtsgerichts Solingen erfolgt die Beurteilung der Grunddienstbarkeit im Rahmen der Zwangsversteigerung separat.

3. Grundstückslage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen öffentlichen Daten: Stadt Solingen, Geoportal Solingen, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps.

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Solingen (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Mitte (Stadtteil Mitte)
Einwohnerzahl:	Gesamtstadt: 163.416
(Stand März 2026)	Stadtbezirk Mitte: 43.289
großräumige Lage:	Die kreisfreie Stadt Solingen liegt zentral zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten und rheinischen Metropolen von Köln und Düsseldorf. Sie verknüpft sich nahezu lückenlos mit den angrenzenden Städten Wuppertal, Remscheid, Langenfeld, Haan und Hilden. Solingens Integration in das Autobahnnetz erschließt mit der A1, A3 und A46 umfangreiche Verkehrswege. Ein direkter Zugang zum Inter-City-Angebot ist durch den IC-Halt gegeben. Die internationalen Flughäfen Rhein-Ruhr-Düsseldorf und Köln-Bonn sind innerhalb einer halben Autostunde erreichbar. Geographisch gesehen befindet sich Solingen im Bergischen Land. Die Stadt liegt eingebettet in einer offenen grünen Landschaft, welche von Bachtälern durchzogen wird.
kleinräumige Lage:	Der Stadtbezirk Mitte ist der einwohnerstärkste Stadtbezirk der fünf Solinger Stadtbezirke. Er umfasst die Innenstadt, die Nordstadt und auch Teile der Südstadt sowie einige Außenbezirke (Kohlfurth, Müngsten, Gönrath). Die Solinger Innenstadt bzw. Mitte ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort, auch befinden sich hier wesentliche öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, das Amts- und Arbeitsgericht sowie das Theater- und Konzerthaus. Grün- und Parkanlagen wie das Bärenloch und der Volksgarten befinden sich ebenfalls in Solingen-Mitte. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer sehr zentralen Lage, dem Kerngebiet von Solingen Mitte. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Solinger Rathaus. Dem Grundstück liegt die Hauptverkehrsstraße (B 224) an, welche das Zentrum als Nord-Süd-Tangente durchquert. Es handelt sich um ein Gebiet mit höchster Besiedlungsdichte; das Areal wird von der Konrad-Adenauer-Straße, der Cronenberger Straße und der Merianstraße umfasst. Hier sind keine Grünflächen, auch keine Hausgärten vorhanden.

Verkehrsanbindungen:	○ dem Grundstück liegt die B 224 an, welche unweit in die B 229 einbindet ○ Bushaltestelle ca. 150 m ○ Bahnhof Solingen Mitte ca. 750 m fußläufig (Fahrweg ca. 1,4 km) ○ Schnellstraße Viehbachtalstraße ca. 1,5 km ○ Autobahn A46 ca. 6 km; A3 ca. 11 km; ○ Flugplatz Düsseldorf ca. 35 km
Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	○ Haan ca. 8 km ○ Remscheid ca. 10 km ○ Wuppertal Elberfeld ca. 13 km ○ Mettmann ca. 14 km ○ Langenfeld ca. 15 km ○ Düsseldorf ca. 27 km
Versorgung, Schulen, Freizeit:	○ Einkaufszentrum Clemensgalerien mit Kino und Stadtbibliothek ca. 200 m, Einkaufszentrum Hofgarten ca. 600 m ○ Rathaus Solingen ca. 150 m ○ nächste Spielplätze ca. 250 bis 350 m ○ Schulen ca. 350 m bis 850 m; Gymnasium ca. 1,5 km ○ nächste Kindertagesstätte ca. 400 m ○ Grünanlage Vorspel ca. 400 m ○ Skaterhalle Rollhaus ca. 120 m ○ Theater- und Konzerthaus Solingen ca. 350
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 03/2026 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Solingen 8,7 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,9 % Bundesrepublik 6,4 %
Wirtschaft:	Solingen ist das Zentrum der deutschen Schneidwaren-industrie, insbesondere bei der Herstellung von Klingen sind Unternehmen aus Solingen weltweit führend. International bekannt ist Solingen als „Klingenstadt“; der Stadtname ist zugleich geschütztes Markenzeichen für Qualitätsmesser und solide Scheren. Der handwerkliche Ursprung Solingens beeinflusst in seiner Entwicklung bis heute die Wirtschaftsstruktur. Bedingt in der Globalisierung sind große Industrie-unternehmen inzwischen die absolute Ausnahme, die meisten Großbetriebe erlebten Ende der 1990er Jahre ihren Niedergang oder einen drastischen Mitarbeiterabbau. Der industrielle Strukturwandel von einer traditionellen metallverarbeitenden Großstadt hin zum digitalen Dienstleistungsstandort verläuft nur langsam; seit der Jahrtausendwende gewinnen reine Dienstleistungs-unternehmen an Bedeutung.

Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografiety 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)
Grundstückszuschnitt/ Topografie:	Das Flurstück verfügt über einen langgestreckten und im rückwärtigen Bereich abgewinkelten Grundriss. Eine kurze Front liegt der Konrad-Adenauer-Straße an. Topografische Besonderheiten sind nicht erkennbar.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
Nachbarbebauung:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise; in der Erdgeschossen Geschäfte, im Weiteren überwiegende Wohnnutzung
Immissionen:	Gemäß Lärmkartierung der Stadt Solingen (24-h-Pegel LDEN) befindet sich das Grundstück in Bezug zur anliegenden Straße in einem Bereich mit den höchsten dB(A) von 75 dB(A).
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Konrad-Adenauer-Straße handelt es sich um die Bundesstraße B 224, welche hier vierspurig mit beidseitigem Gehweg und Parkstreifen ausgebaut ist.
Erschließung: ➤ Anlage 5	Gemäß Bescheinigung der Stadt Solingen ist das Grundstück Konrad-Adenauer-Str. 26, Gemarkung Solingen, Flur 8, Flurstück 208 von der Erschließungsanlage Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Es handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Von der Stadt Solingen werden aus diesem Grunde keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben. Nach Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen besteht die Möglichkeit. Beiträge nach § 8 des KAG NRW v. 21.10.1969 zu erheben. Gemäß Bescheinigung der Technischen Betriebe Solingen ist für das Grundstück Konrad-Adenauer Str. 26 der Kanalanschlussbeitrag nach Entwässerungssatzung der Stadt Solingen nicht mehr zu erheben.

- Ver- und Entsorgung:
- Wasseranschluss
 - Stromanschluss
 - Gasanschluss
 - Abwasseranschluss
- Baugrund:
- In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
- Bergschadens-
gefährdung:
- Anlage 5
- Gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.03.2026 liegt der Auskunftsbereich über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
- Hochwasserrisiko:
- Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
- Parkmöglichkeiten:
- zur Straße verfügt das Haus über eine Durchfahrt zum Hof; dort befinden sich Garagen und Abstellmöglichkeiten; das Sondereigentum Nr. 1 verfügt über eine Sondernutzungsrecht an einer Doppelgarage; die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 sind vom Mitgebrauch der weiteren Garagen/Hallen ausgeschlossen
 - entlang der Konrad-Adenauer-Straße besteht die Möglichkeit zum zeitbegrenzten öffentlichen Parken, es sind Parkautomaten zu nutzen

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: ➤ Anlage 5	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Solingen (Bauaufsicht) wird das Flurstück 208, Flur 8, Gemarkung Solingen, durch Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW nicht belastet. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
Altlasten:	Gemäß Mitteilung (E-Mail vom 27.03.2026) der Stadt Solingen, Untere Bodenschutzbehörde, wird das Grundstück Konrad-Adenauer-Str. 26, Gemarkung Solingen, Flur 8, Flurstück 208 im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht geführt. Das heißt, dass zurzeit keine Erkenntnisse darüber vorliegen, ob auf dem Grundstück entweder Abfälle gelagert wurden (Altablagerungen), oder ob dort ein Betrieb bestand, welcher mit umweltrelevanten Schadstoffen unsachgemäß umgegangen ist (Altstandort). Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster nur solche Flächen geführt werden, über die der katasterführenden Stelle ein konkreter Verdacht bekannt ist. Somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück Konrad-Adenauer-Str. 26 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S 119 (Merianstraße, Stadtbezirk Mitte, v. 22.08.1969) mit folgenden wesentlichen Festlegungen: - Kerngebiet - GRZ 0,6 - GFZ 2,0 - geschlossene Bauweise - Baufenster zur Konrad-Adenauer-Straße fordert zwingend eine 4-geschossige Bauweise - rückwärtiges Baufenster mit 1-geschossiger Bauweise - es bestehen weitere textliche Festsetzungen Gemäß Auskunft der Stadtplanung ist der B-Plan zurzeit schwebend unwirksam. Das bedeutet, dass bei baulichen Vorhaben zudem eine Ersatzbetrachtung gem. § 34 BauGB erfolgt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Solingen stellt den Bereich als Kerngebiet dar.

- Wohnungsbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Solingen, Stadtdienst Wohnen, ist das Objekt Konrad-Adenauer-Str. 26 nicht gefördert. Es unterliegt daher keinerlei Belegungs- oder Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.
- Anlage 5
- Energieausweis: Durch die WET-Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 26.04.2022 übermittelt. Er wird dem Gutachten als Anlage beigelegt.
- Anlage 6
- Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis. Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigelegt:
1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
 2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.
- Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.
- Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/ Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation

derzeitige Nutzung:	Das Wohneigentum Nr. 6 ist an ein Unternehmen vermietet und wird als Monteurwohnung o.ä. genutzt.
Miet- und Pachtverhältnisse:	Mietvertrag mit Vertragsbeginn 01.07.2024; eine Mietdauer ist nicht festgelegt; es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist.
Vermietbarkeit/ Veräußlichkeit:	Das Wohneigentum wurde durch den Zwangsverwalter zuerst am 02.10.2025 besucht. Zu diesem Zeitpunkt wurden in der Wohnung Handwerker angetroffen welche Renovierungsarbeiten durchführten (gem. Besichtigung v. 21.01.26 Malerarbeiten, ggf. teils Bodenbelag) die Wohnung war deshalb nicht bewohnt. Bei einem weiteren Besuch durch den Zwangsverwalter am 09.10.2025 wurde die Wohnung augenscheinlich genutzt. Im Rahmen der Gutachtenbearbeitung erfolgte die Besichtigung am 21.01.2026. Offensichtlich wurde die Wohnung als Monteurs-/Arbeiterunterkunft genutzt. In Bezug zur Nutzung befindet sich das Wohneigentum in einem durchschnittlichen Zustand. Eine durchgreifende Modernisierung, welche im Rahmen der Bewertung zum Tragen kommt, erfolgte augenscheinlich nicht. Die Grundrissgestaltung in Bezug zur Wohnfläche ist zweckmäßig. Maßnahmebedarf bzgl. des Sondereigentums, insbesondere für eine übliche Wohnnutzung, ist vorhanden. Eine Vermietbarkeit für weniger anspruchsvolles Mieterklientel kommt in Betracht. Die Gesamtsituation des Objektes (Gemeinschaftseigentum) vermittelt vor Ort und in Bezug zu den erhaltenen Unterlagen einen wenig attraktiven Eindruck. Das umfasst auch die alten, überwiegend desolaten auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude / bauliche Nebenanlagen. Die Eigentümergemeinschaft zeigt offenbar ein reduziertes Interesse am Werterhalt und Unterhalt des Objektes und die Handlungsfähigkeit der WET-Verwalter erscheint reglementiert. Im Resümee wird ein Kaufinteresse eher negativ und nur über das Preisniveau steuerbar eingeschätzt. Hinsichtlich Rücklagenbildung geht aus den seitens der Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen hervor, dass für 2025 eine Rücklagenbildung von 4.000 € und eine Sonderumlage von 10.000 € geplant wurde (für die gesamte Gemeinschaft; die Verteilung der Umlage erfolgt anhand der Miteigentumsanteile). Zu einer ggf. vorhandenen bisherigen Ansparung liegen keine Angaben vor. Auch stehen keine Informationen zur Verfügung, ob es ggf. erforderliche oder geplante Maßnahmen gibt. Gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 31.10.2025 wurden keine Beschlüsse gefasst.

Marktsituation
Solingen:

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschuss Solingen wird ausgeführt, dass der Immobilienmarkt im Jahr 2025 weiter an Dynamik gewonnen hat. Es wurden Preisanstiege im Bestand registriert, insbesondere bezüglich Eigentumswohnungen. Im Bereich von Neubauten besteht jedoch weiterhin eine große Zurückhaltung

Der Solinger Grundstücksmarkt verzeichnete 2025 eine deutliche Belebung des Marktgeschehens. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zu Vorjahr um 26 %, die Anzahl der geschlossenen Kauverträge verzeichnete einen Zuwachs von 10 %. Die Preise verzeichneten in den meisten Marktsegmenten wieder einen Anstieg.

Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken noch abschwächend am Immobilienmarkt, teils mit deutlichen regionalen Unterschieden. Der Immobilienmarkt ist zudem von der wirtschaftlichen Stärke oder Schwäche einer Region abhängig. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch kaum abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen.

6. Beschreibung der Wohnungseigentumsanlage

Gemeinschaftseigentum / Sondereigentum

Hinweis: Es wird bzgl. Baumängel/Bauschäden darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt. In diesem Gutachten erfolgen die Angaben hinsichtlich des Zustands auf der Grundlage des augenscheinlichen Eindrucks. Diese Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Objektart: | ○ Wohn- und Geschäftshaus |
| Umwandlung in Wohn- und Teileigentum: | ○ 06. November 2006
○ Stimmrecht gemäß der Miteigentumsanteile |
| ➤ Anlage 3, Teilungserklärung | |
| Aufteilung: | ○ 1 Teileigentumseinheit im Erdgeschoss (Gewerbe)
○ 2 Wohneigentumseinheiten im 1. Obergeschoss
○ 2 Wohneigentumseinheiten im 2. Obergeschoss
○ 2 Wohneigentumseinheiten im 3. Obergeschoss, davon eine Maisonettwohnung in Verbindung mit dem Dachgeschoss
○ 1 Wohneigentumseinheit im Dachgeschoss |
| Sondernutzungsrechte: | ○ zum Sondereigentum Nr. 1 gehört das Sondernutzungsrecht an der Lagerhalle 1 und an zwei Stellplätzen in der Doppelgarage Nr. 1 (§ 2 der Teilungserklärung); gem. Lageplan rot umrandet
○ für das Sondereigentum Nr. 1 wurden zudem Besonderheiten festgelegt (§ 3 der Teilungserklärung)
○ des Weiteren wurde festgelegt, dass die teilenden Eigentümer, solange sie noch Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 2 bis Nr. 8 sind, Miteigentümer vom Gebrauch der weiteren Garagen und Hallen (gem. Lageplan grün umrandet) ausschließen oder Sondernutzungsrechte vergeben können, solches ist im Grundbuch einzutragen – gem. Bewilligung vom 20.09.2007 Ur.Nr. 421/2007 wurden die Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 vom Mitgebrauch der Garagen und Hallen ausgeschlossen |
| Belegung: | ○ es stehen keine konkreten Angaben zur Verfügung
○ vermutlich überwiegend Vermietung
○ 1 WE Leerstand, wird zum Kauf angeboten
○ gem. Klingelbeschilderung 4 WE belegt; die Einheit im EG wird gewerblich genutzt (Feuerhaus Solingen, Kaminöfen u.ä.) |

6.1. Baubeschreibung / Gebäudeausstattung

- ▶ insofern vor Ort erkennbar sowie gemäß vorliegender Informationen
- ▶ es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Auf dem Grundstück befinden sich im rückwärtigen Bereich mehrere Gebäude (Gemeengebebauung) in einem Konglomerat bestehend aus Nebengebäuden, Garagen und Unterständen. Sie befinden sich zum Großteil in stark vernachlässigtem Zustand (ausgenommen der Gebäude mit Sondernutzungsrecht zum Teileigentum Nr. 1), auch wurde Müll abgelagert, so dass insgesamt ein negativer Gesamteindruck der Liegenschaft bewirkt wird.

Baujahr:	○ 1958 gem. Energieausweis ○ gem. Liegenschaftskataster Fortführungsriss von 1956 bzgl. Rohbau
Modernisierung:	○ das Gebäude vermittelt einen älteren, nicht oder wenig modernisierten Eindruck; Teilmaßnahmen liegen augenscheinlich wiederum länger zurück
Geschosse:	○ Kellergeschoss ○ Erdgeschoss ○ 1., 2. und 3. Obergeschoss ○ ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	○ Reihenmittelhaus mit Durchfahrt zum Hof ○ massive Bauweise ○ Loggien zur Ostfront
Fassade:	○ Putz
Dach:	○ Satteldach mit Dachgauben ○ Ziegeldeckung
Fenster/Türen	○ teils Kunststofffenster, teils Holzfenster (Altbestand)
Treppenhaus	○ Strukturputz ○ Massivtreppe mit Terrazzobelag und Metallgeländer

Zustand / Eindruck bzgl. Gemeinschaftseigentum:

Das Wohn- und Geschäftshaus vermittelt einen durchschnittlichen bis teils mäßigen Eindruck. Die Instandhaltung und Pflege von Haus und Grundstück werden wahrscheinlich seit bereits längerer Zeit vernachlässigt. Vermutlich erfolgten Maßnahmen zuletzt zum Zeitpunkt der Teilung des Objektes und zum Zweck des Erstverkaufs nach dieser Teilung. Folgendes ist aufgefallen:

- Fassade zumindest renovierungsbedürftig
- Haustür in höherem Maß beschädigt
- Briefkästen teils demoliert
- die teilweise noch vorhandenen alten Holzfenster sind erneuerungsbedürftig
- Außengelände/Hof/Nebengebäude zum Großteil in desolatem vermüllten Zustand

Der Keller wurde nicht gesehen, er war nicht zugänglich.

Im Energieausweis wird hinsichtlich kostengünstiger Modernisierungsmaßnahmen die Dämmung der Außenwände, die Dämmung des Daches und der Beleuchtungsaustausch durch LEDs oder Energiesparlampen aufgeführt. Wobei nach sachverständiger Auffassung die Maßnahmen bzgl. Außenwanddämmung und Dach nicht als kostengünstig zu bezeichnen sind. Eine Rolle spielt hierbei auch die Erneuerung der teils noch vorhandenen einfach verglasten Holzfenster.

Hinsichtlich einer angesparten Instandhaltungsrücklage stehen keine Informationen zur Verfügung. Gemäß Wirtschaftsplan 2025 wurde eine Rücklage von 4.000 € und eine Sonderumlage von 10.000 € benannt. Ob diese Beträge gespart oder wofür sie verwendet wurden, ist nicht zur Kenntnis gelangt. Die Eigentümergemeinschaft ist vermutlich wenig aktiv.

Allgemeiner Hinweis:

Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

6.2. Wohneigentum Nr. 6 – Wohnfläche / Wohnungsgrundriss

- | | |
|-----------------------|--|
| Lage: | <ul style="list-style-type: none">- 3. Obergeschoss- im Mietvertrag wird die Lage mit 3. OG links (Wohnungseingang vom Treppenhaus und Lage bzgl. Hoffront) und in den Verwalterunterlagen mit 3. OG rechts beschrieben (von der Straße aus betrachtet) |
| Gestaltung: | <ul style="list-style-type: none">- 3-Raum-Wohnung mit Wohnküche und anschließender Loggia sowie Bad (innenliegend) und separatem WC- 2 Wohnräume zur Straßenfront (West)- 1 Wohnraum und Küche mit Loggia zur Hoffront (Ost) |
| Wohnfläche: | <p>In der Teilungserklärung wird keine Wohnfläche benannt. Anhand der dazu vorliegenden Grundrisszeichnungen kann wegen fehlender Maßangaben keine Wohnflächenberechnung vorgenommen werden. In dem durch die Zwangsverwaltung übergebenen aktuellen Mietvertrag wird die Wohnfläche mit ca. 85 m² bezeichnet. Insoweit dieses anhand der Unterlagen überprüft werden konnte erscheint diese Angabe plausibel. Für eine Vermietung ist in jedem Fall ein Aufmaß mit Wohnflächenberechnung zu empfehlen.</p> <p>gesamt: ca. 85 m²
(gem. Mietvertrag)</p> |
| Kellerraum: | <ul style="list-style-type: none">- Keller Nr. 6 (ca. 6 m²) |
| Sondernutzungsrechte: | <ul style="list-style-type: none">- keine |
| Pkw-Stellplatz: | <ul style="list-style-type: none">- ohne |

Ausstattung:

- | | |
|-----------------------|--|
| Fußboden: | - Laminat
- Fliesen in Flur, Bad, WC, Küche und Loggia |
| Wandbehandlung: | - Tapete mit Anstrich
- Sanitär und Küche teilweise gefliest
- Deckenpaneele in Küche und Flur |
| Fenster / Innentüren: | - Kunststofffenster mit Isoglas
- Holzfenster und -tür in Küche und WC,
einfachverglast (Altbestand)
- einfache Türen |
| Sanitär: | - Bad mit Wanne, Waschbecken,
Waschmaschinenanschluss, Zwangsentlüftung
- WC separat, mit Waschbecken |
| Heizung | - Gasetagenheizung
(Gastherme in Küche installiert) |

Zustand / Eindruck bzgl. Sondereigentum:

In die Räumlichkeiten des Wohneigentums konnte kurz Einblick genommen werden. Durch den Zwangsverwalter wurde berichtet, dass die Wohnung bei Übernahme der Verwaltung renoviert wurde. Gemäß dem Eindruck handelte es sich nur um einen Wandanstrich. Ob ggf. auch Laminatboden erneuert wurde ist schwer zu sagen. Badezimmer und WC wurden augenscheinlich zwischenzeitlich erneuert, das Alter ist nicht bekannt. Zum Alter der Gastherme (Sondereigentum) stehen keine Informationen zur Verfügung. Seitens des Eigentümers wird von ca. 20 Jahren ausgegangen.

Folgendes wurde wahrgenommen:

- o Bodenfliesen und Deckenpaneele in Küche und Flur verschlissen
- o ELT teils nicht fachgerecht, Leitungen teils nachträglich auf Putz
- o Tapete löst sich teilweise von der Wand, aufgehende Stöße, vermutlich übertünchter Schimmel oder Stockflecke (dunkle Stellen zeichnen sich ab)
- o ältere Heizkörper
- o Fenster/Fenstertür Küche und WC alt

In Bezug zur Nutzung/Vermietung befand sich die Wohnung in normalem Zustand.

Miete / Betriebskosten

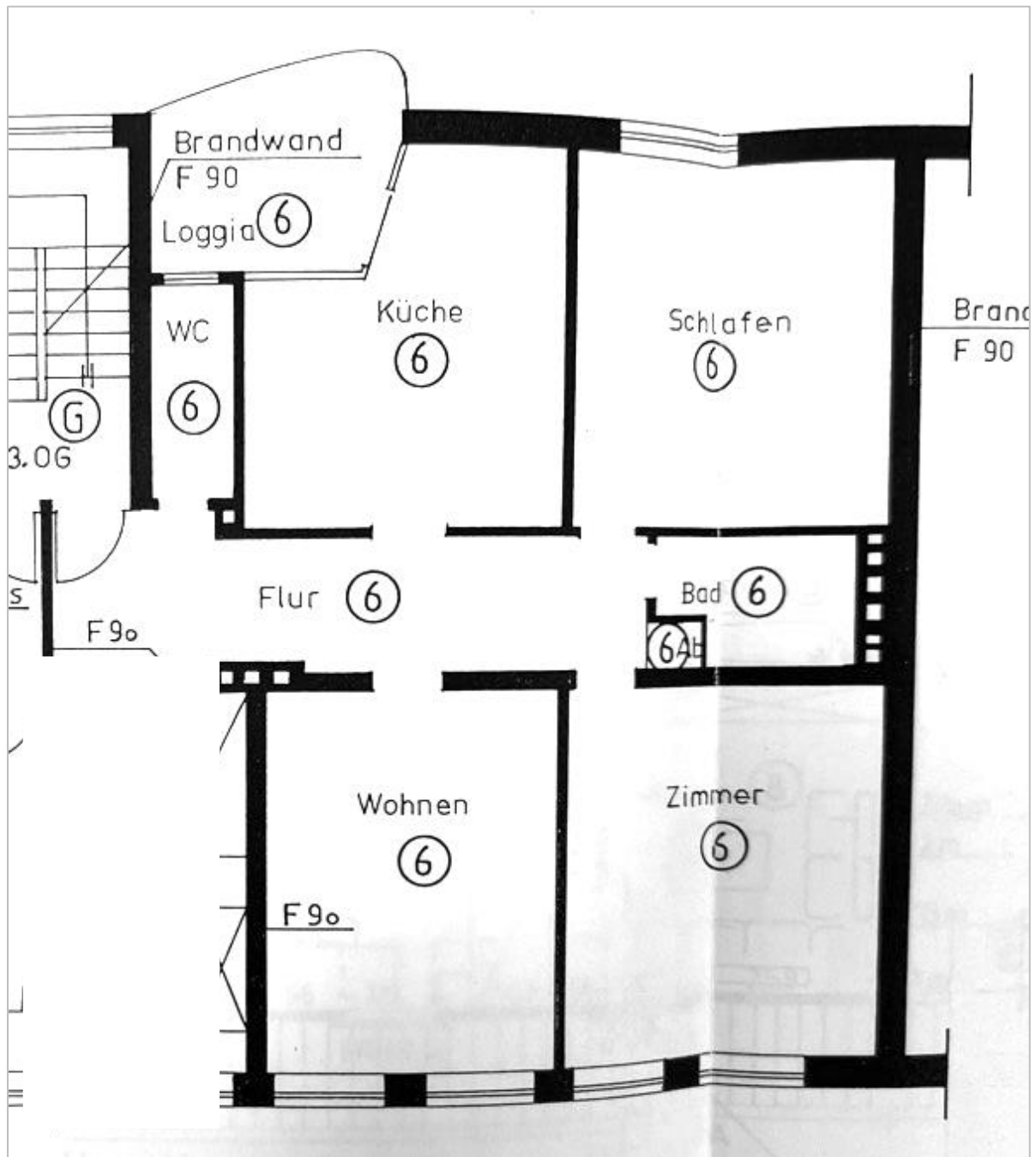
Nettokaltmiete:	850 €
Vorauszahlung Betriebskosten:	150 €
Vorauszahlung Heizkosten:	150 €

Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt der monatliche Hausgeld-Vorschuss 714 €. Demnach sind 448,15 € auf die Mieter umlagefähig und 265,75 € nicht umlagefähig und verbleiben somit beim Eigentümer. Die Hausgeldkosten sind verhältnismäßig hoch und werden anteilig über den Miteigentumsanteil oder pro Einheit abgerechnet. Das trifft auf für Wasser/Abwasser zu; demnach gibt es keine Ableseeinrichtung für die Einheiten.

Die Heizkosten sind nicht in der Hausgeldabrechnung enthalten. Die Wärmeversorgung obliegt gemäß Kenntnisstand dem Eigentümer. Es stehen keine Informationen zur Verfügung, ob der Vorschuss sich mit den tatsächlichen Kosten deckt.

Zur Höhe angesparter Rücklagen stehen keine Angaben zur Verfügung (siehe dazu auch Pkt. 5 des Gutachtens).

Wohnungsgrundriss



7. Wertermittlung

7.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

- ▶ den Preis bestimmt, der in dem
- ▶ Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht,
- ▶ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- ▶ rechtlichen Gegebenheiten und
- ▶ tatsächlichen Eigenschaften, der
- ▶ sonstigen Beschaffenheit und der
- ▶ Lage des Grundstücks oder des
- ▶ sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
- ▶ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- ▶ zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Modellkonformität (§10 ImmoWertV2021)

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden.

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (i.d.R. Daten des jeweiligen Gutachterausschusses).

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Begründung der Verfahrenswahl

Wohneigentum wird im Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt Vergleichswerte (zonale Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren für die maßgeblichen Eigenschaften/Merkmale des Bewertungsgegenstandes zur Verfügung. Der zonale Immobilienrichtwert, welcher für das Bewertungsobjekt zutreffend ist, wurde aus den Verkäufen relativ ähnlicher Objekte im Umfeld abgeleitet, so dass dieser sehr gut für den Vergleich geeignet ist und zum Zweck der Verkehrswertableitung angenommen wird.

Außerdem ist das Ertragswertverfahren im Hinblick auf die Rentabilität und Rendite (insbesondere bei Mietobjekten) relevant; es dient zudem der Plausibilisierung. Im vorliegenden Fall wird das Wohneigentum vermietet, so dass auch der Ertragswert für den Wert bzw. Kaufpreis von Interesse sein kann.

7.2. Bodenwertermittlung

(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

7.2.1. Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2026 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	34301 (Gemarkung Solingen; Ortsteil Mitte)
Bodenrichtwert:	400 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2026
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Kerngebiet
Geschosszahl	IV - VI
Geschossflächenzahl:	2,2 (GFZ-Berechnungsvorschrift BauNVO 86)
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	400 €/m ² (01.01.2022)

Lageeinstufung der gebietstypischen Bodenrichtwerte in Solingen für Kerngebiete, WGFZ 2,2 (Solinger Innenstadt):

Spanne:	min. 370 €/m ² bis max. 900 €/m ²
Lagequalität:	gut 650 €/m ² mittel 500 €/m ² einfach 400 €/m ²

Der Bodenrichtwert zeigt eine einfache Lagequalität an.

7.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
- zeitliche Entwicklung
- Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
- Lagemerkmale
- bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt unter ggf. erforderlicher Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Bodenrichtwert			400 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2026	21.01.2026	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	IV-VI Geschosse, GFZ 2,2	IV Geschosse (Baufenster Straßenfront)	–	- 97	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragspflichtig	–		E3
Fläche	–	914 m²	–	–	E4
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				303 €	
grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Fläche x BRW = Bodenwert des Grundstücks gesamt		914 m² x 303 €/m²		276.942 €	
Wohneigentum Nr. 6 Miteigentumsanteil am Bodenwert		1.306/10.000		36.168,63 € ≈ 36.200 €	

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Eintragung (Grunddienstbarkeit) in Abteilung II des Grundbuchs ist nicht bewertungsrelevant.

Baulasten und Altlasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht bekannt.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich das Flurstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befindet. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Zu den genannten Aspekten werden keine Anpassungen erforderlich.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertanpassungen

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3. Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

1. Wohnfläche

Es steht keine Wohnflächenberechnung zur Verfügung, in der Teilungserklärung sind keine Angaben zur WFL enthalten. Lediglich dem Mietvertrag ist eine WFL von ca. 85 m² zu entnehmen. Bzgl. der WFL ist somit kein Genauigkeitsanspruch gegeben.

2. Tatsächliche Mieterträge

Gemäß Mietvertrag beträgt die Nettokaltmiete 850 € pro Monat. Bei einer WFL von 85 m² ermitteln sich 10 €/m².

3. Mietspiegel Stadt Solingen (Stand 2025)

Wohnungsgröße:	über 80 m ²
Baujahr:	1955 bis 1970
Wohnlage*:	einfach
Spanne:	5,08 bis 5,74 €/m ² (Ø 5,41)

*Gemäß Lageeinstufung des Bodenrichtwertes handelt es sich um eine einfache Wohnlage

4. Aktueller Angebotsmarkt

5. ► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6. Einschätzung des Rohertrags

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

Die Bewirtschaftungskosten werden für die Ertragswertermittlung gemäß der ImmoWertV angewendet.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW (gem. GMB GAA Solingen 2026)

Verwaltungskosten	439 €/Jahr Wohneigentum 367 €/Jahr Wohnung/EFH/ZFH 48 €/Jahr je Garage/Einstellplatz
Instandhaltungskosten	14,40 €/m²/Jahr Wohnfläche 108 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung werden im Grundstücksmarktbericht 2026 keine Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum veröffentlicht. Gemäß Nachfrage wurde durch den Gutachterausschuss Solingen mitgeteilt, dass diese noch nicht fertig bearbeitet sind und nachveröffentlicht werden. Ein Zeitpunkt konnte nicht benannt werden. Bis dahin, so weiter die Auskunft, sind die LZS aus dem GMB 2025 anzuwenden.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.4. Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Baujahr:	1958
Alter des Gebäudes:	68 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre

7.3.5. Bodenwertverzinsung

Der Bodenertrag ermittelt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall ist der Bodenwertanteil des Sondereigentums gegenständlich (siehe Bodenbewertung).

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.3.7. Ertragswertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		10.200 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.867 €
Jahresreinertrag	=	8.333 €
Bodenwertverzinsung	-	1.086 €
Ertrag	=	7.247 €
Liegenschaftszinssatz		3 %
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Barwertfaktor	x	16,35
Ertragswert	= ≈	118.488,45 € 118.500 €
Bodenwert	+	36.200 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	154.700 €
entspricht pro Quadratmeter Wohnfläche		1.820 €/m²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ➤ gem. Vergleichswertverfahren Pkt. 7.4.4.*	-	12.500 €
Ertragswert	= ≈	142.200 € 142.000 €
entspricht bei 85 m² Wohnfläche	≈	1.671 €/m²
Ertragswertfaktor = Ertragswert : Rohertrag		13,92

*Zur Wahrung der Modellkonformität sind die boG in der Regel innerhalb der ausgewählten Wertermittlungsverfahren (ausgehend vom wertgebenden Verfahren) gleichermaßen anzuwenden.

7.4. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück (oder anderweitigem Bewertungsgegenstand, wie z.B. Wohneigentum) hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner den Wert beeinflussender Merkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bewertung im Vergleichswertverfahren beruht auf statistischen Berechnungen. Die Grundlage dazu bilden vergleichbare Grundstücke, Gebäude, Wohnungen usw., deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurden. Der Vergleichswert kann direkt zum Verkehrswert führen. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

Eine unmittelbare Anwendung von Vergleichspreisen setzt somit voraus, dass die wertbildenden Faktoren umfänglich und in differenzierter Art sowie resultierend aus einem zeitnahen Verkaufspreis zur Verfügung stehen. In der Praxis kann nur selten eine solche Gegebenheit vorgefunden und somit ein unmittelbarer Vergleich hergestellt werden. Gängiger ist die Methode, dass die durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren (bzw. Immobilienrichtwerte) in Bezug zum Bewertungsgegenstand ausgewertet und betrachtet werden.

Für Wohn- und Teileigentum werden die Vergleichswerte zunächst pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise verschafft auch bei Kauf und Verkauf eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in ihnen regelmäßig der unternehmerische Gewinn enthalten ist, welcher im Wiederverkauf nicht mehr zu Tragen kommen kann.

Begriffserläuterung:

Unter *Wohnungseigentum* versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Unter *Teileigentum* versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

7.4.1. Daten des Gutachterausschuss Solingen

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet (Durchschnittspreise). Das Haus Konrad-Adenauer-Str. 26 wurde 1958 bezugsfertig. Im Vergleich zu den Daten im GMB 2025 hat sich das Preisniveau in diesem Marktsegment reduziert (2025 Ø-Kaufpreis 2.010 €).

Stand GMB 2026

Baujahre	bis 1969
Ø-Kaufpreis	1.870 €/m ² Wohnfläche
Preisspanne	780 bis 3.120 €/m ²
Median	1.840 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	113
Ø-Wohnfläche	75 m ²

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Seitens des Gutachterausschuss wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können. In der Kaufpreisauswertung sind keine boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) enthalten.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Solingen im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Wohneigentum zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Stellplätze/Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale.

Zusätzlich zu den veröffentlichten Immobilienrichtwerten hat der GAA für den Teilmarkt des Wohneigentums einen sogenannten Solingen-Standardwert ermittelt, welcher sich auf typisches Solinger Wohneigentum bezieht.

Stichtag: 01.01.2026
Baujahr: 1975
Wohnfläche: 80 m²
Wohnlage: mittel
Ausstattungs-klasse: mittel
Anzahl der WE im Objekt: 9
Balkon: vorhanden
Geschosslage: 1./2. OG
Mietsituation: unvermietet
Modernisierungsgrad: mittel
Solingen-Standardwert: 2.440 €/m²

7.4.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. In Abhängigkeit von der Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und erstmalig wieder ein deutlicher Preisrückgang (von 2023 zu 2024) lassen sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen, welcher im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird. Für das Auswertungsjahr 2025 wurde eine Steigerung verzeichnet, welche die Prognose überstiegen hat. Entsprechend optimistisch werden die Entwicklungen für 2026 erwartet; letztendlich kann das jedoch wiederum erst nach Ablauf des Jahres 2026 beurteilt werden.

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	107,7
Stichtag 01.01.2020	155,0
Stichtag 01.01.2021	173,5
Stichtag 01.01.2022	219,5
Stichtag 01.01.2023	222,4
Stichtag 01.01.2024	200,8
Stichtag 01.01.2025	212,4
Stichtag 01.01.2026 (vorläufig)	223,7

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. Vergleichswertermittlung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Modernisierungsgrad
- Wohnlage
- Mietsituation

Der zonale Immobilienrichtwert ist anhand der vorgegebenen Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks/Objektes, wie:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Im vorliegenden Fall wurden die Gegebenheiten/Merkmale in den Bewertungsverfahren erläutert und weitestgehend berücksichtigt.

Für die Unsicherheiten / Risiken werden folgende Abschläge am vorläufigen Vergleichswert gerechtfertigt:

- 5 % hinsichtlich wahrscheinlich nicht angemessener Rücklagenbildung in Bezug zum Zustand/Alter
- 3 % wegen Wohnfläche (Angabe ungesichert, es muss von Abweichungen ausgegangen werden)

vorläufiger Vergleichswert Wohneigentum Nr. 6	156.570 €
<u>Abschlag Unsicherheiten/Risiken</u>	<u>x 8 %</u>
	= 12.525,60 €
Abzug	≈ 12.500 €

7.4.5. Vergleichswertermittlung

Wohneigentum Nr. 6

Gemeinde: Solingen
 Stichtag des IRW: 01.01.2025
 Objektgruppe: Weiterverkauf
 Teilmarkt: Eigentumswohnungen

Eigenschaft	Bewertungsobjekt	Immobilienrichtwert	Anpassung
		2.070 €/m²	
IRW-Nummer		3211681	
Name	Konrad-Adenauer-Str. 26	Gerichtstraße	
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	0,95
Baujahr	1958	1960	1,00
Wohnfläche	ca. 85 m²	70 m²	1,02
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	3. OG	1	0,97
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	8	1,00
Mietsituation	vermietet	unvermietet	0,95
Anpassung zum Objekt	2.070 € x rd. 0,89 rd. 1.842,30 €		
angepasster IRW	1.842 €		
Wohnfläche	ca. 85 m²		
vorläufiger Vergleichswert	156.570 €		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Pkt. 7.4.4.	- 12.500 €		
Vergleichswert	= 144.070 € ≈ 144.000 € 1.694 €/m² Wohnfläche		

7.5 . Verkehrswerteinschätzung

(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Wohneigentum Nr. 6 im Haus Konrad-Adenauer-Str. 26.

Gemäß Begründung im Punkt 7.1. des Gutachtens wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Als stützenden Verfahren dient das Ertragswertverfahren.

Vergleichswert	144.000 €
Ertragswert	142.000 €

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 6, Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses Konrad-Adenauer-Str. 26 in Solingen, Gemarkung Solingen, Flur 8, Flurstück 208, Größe 914 m², Wohnungsgrundbuch von Solingen Blatt 4352 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 21.01.2026 geschätzt auf insgesamt

144.000 €

(in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

Anlage 2
Fotodokumentation



Wohneigentum Nr. 6 im 3. OG Konrad-Adenauer-Str. 26



Foto 3 und 4 – Konrad-Adenauer-Straße (B 224)

Ansicht Hoffront mit Gebäudedurchfahrt;
Wohneigentum Nr. 6 im 3. OG mit Loggia



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungseingang