

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: 29.07.2024
AZ: 006 K 053/22

GUTACHTEN (Internetversion)

über den fiktiv unbelasteten Verkehrswert, in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch eines, mit einer Eigentumswohnung, bebauten Grundstücks, in der Teilungserklärung mit 1.00 bezeichnet

Straße	Konrad-Adenauer-Str. 21
Ort	42651 Solingen
Gemarkung	Solingen
Flur	8
Flurstück(e)	508
Miteigentumsanteil	955 / 10.000



Der Verkehrswert, des, mit einer Eigentumswohnung bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag **26.01.2024** ermittelt mit:

730.000,- € (fiktiv unbelastet)

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	9
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks	10
2.2.1	Außenanlagen	10
2.2.2	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben	12
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung	15
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen	16
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss	17
3.3.	Ausstattung und Ausführung	17
3.3.1.	Gebäudekonstruktion	17
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung	18
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik	18
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	19
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze	19
3.5.	Bautechnische Beanstandungen	19
3.6.	Gesamteindruck	20
4.	Wertermittlung	21
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	21
4.1.1.	Anpassung des Bodenrichtwerts	22
4.1.2.	Bodenwertberechnung	22
5.	Ertragswertberechnung	23
6.	Verkehrswert (fiktiv unbelastet) für die Zwangsversteigerung	24
6.1.	Verkehrswtergebnis für die Zwangsversteigerung	25

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Eigentumswohnung
PLZ/Ort	42651 Solingen
Straße/Hausnummer	Konrad-Adenauer-Str. 21
zuständiges Amtsgericht	Solingen
Grundbuch von	Solingen
Gemarkung	Solingen
Blatt	2738
Flur	8
Flurstücknummer	508
Grundstücksgröße	1.620 m ² ,

Grundstücks Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m ²]	Fläche [m ²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
1. Flurstück 508	400	1620	1	A
2.	400			
3.	400			
4.	400			
5.	400			
Gesamtwohnfläche	401,00 m ²			
Baujahr	1996			
fiktives Baujahr	entfällt			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
rechnerische Restnutzungsdauer	52 Jahre			
fiktive Restnutzungsdauer	entfällt			
Wertermittlungsstichtag (WEST)	26.01.2024			

zulässige bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *	Zustand und Entwicklung **
() W S Kleinsiedlungs- gebiet	(x) 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
() W A allgemeines Wohngebiet	(x) Bebauungsplan	() Reihenhaushaus	(3) abgegolten / historische Straße ortsüblich	(C) Bauerwartungsland
() W B besonderes Wohngebiet	(x) Flächennutzungsplan	() Mehrfamilienhaus	(4) Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D) land- / forstwirtschaftliche Flächen
() MD Dorfgebiet	(x) 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	
(x) MK Kerngebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() gewerblich Nutzung		
() GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() Garage		
() GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Produktionsgebäude		
() SO Sondergebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Carport		
()	() sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	() Stellplätze		
()	()	()		

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzung		Wohnfläche [m²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m²]
1.	Wohnnutzung	401,00	8,45 €/m²	eigen genutzt	Berücksichtigung über die RND	
2.						
3.						
		401,00				
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW) (anteilig)				61.250 €		
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert)				/		
nach der Marktanpassung						
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (fiktiv unbelastet)				730.000 €		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)				/		
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)				/		
Verkehrswert (fiktiv unbelastet) zum Wertermittlungsstichtag				730.000 €		
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:						
Liegenschaftszinssatz				3,40	%	
Barwertfaktor				24,2422		
Bewirtschaftungskosten				16,37%		
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)						
Rohertrag				40.661 €		
Rohertragsvervielfältiger				17,95314475	=	Verkehrswert / Rohertrag
Reinertrag				34.006 €		
Reinertragsvervielfältiger				21,46679998	=	Verkehrswert / Reinertrag
Verkehrswert pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche				1.820 €	=	Verkehrswert / Wohnfl.

1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein mit einer Eigentumswohnung bebautes Grundstück, in der Konrad-Adenauer-Str. 21, 42651 Solingen, zu bewerten.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenserstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Solingen, Abteilung 006 Goerdelerstr. 10 42651 Solingen
Eigentümer	-
Aktenzeichen/Gutachtennummer	006 K 053/22

1.2. Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag	Der 26.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) wurde zum Wertermittlungstichtag (WEST) erklärt. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag, der 26.01.2024, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag entspricht.

1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum:	28.07.2022
Ausfertigungsdatum:	29.07.2024
Ortsbesichtigungstermin	Die Eigentümerin wurde zum Ortstermin, am 03.01.2024 schriftlich eingeladen und ist trotz Belehrung, über die Auswirkungen, in Form von Wertabschlägen auf den ermittelten Verkehrswert, nicht erschienen. Am 26.01.2024 fand ein zweiter Ortstermin in Abwesenheit der Eigentümerin und ohne Zutrittsmöglichkeit zum Gebäude statt.
Tag der Ortsbesichtigung	26.01.2024, Beginn: 11.00 Uhr
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 26.01.2024: - der Sachverständige Andreas Sudhaus.

Ablauf der Ortsbesichtigung	Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass es sich auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Str. 21, 42651 Solingen um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage handelt. Die Besichtigung begann im Hinterhof mit der Besichtigung des Grundstücks, der Tiefgarageneinfahrt und der Außenfassade. Daran anschließend wurde das Gebäude von der Straße aus, inklusive Umfeld, besichtigt. Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 11.45 Uhr abgeschlossen.
Bedingungen der Ortsbesichtigung	Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren mäßig, trotzdem bestand ungehinderte Sicht auf die Immobilie. Jeder Teil des Grundstücks war einsehbar und begehbar. Das Flachdach im hinteren Teil des Gebäudes konnte nicht besichtigt werden, genauso wie die Dachflächen auf den Dachgauben. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war ebenfalls nicht möglich, da die Eigentümerin nicht zum Ortstermin erschienen ist. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch, mit einer LUMIX DMC-FZ300, digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
Besonderheiten	-

1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen 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	05.03.2023
Beendigung der Recherche	08.03.2023
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- und Schnittzeichnungen	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Fotodokumentation vom 26.01.2024	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Bauarchiv von Solingen	Anlagen
Grundbuchauszug vom 16.01.2023	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 (01.01.2024) und Erläuterungen dazu	www.boris.nrw.de vom 26.01.2024	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2023) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Solingen	www.boris.nrw.de vom 26.01.2024	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 26.01.2024	www.immobilienscout24.de	Hausakte
Mietspiegel für Solingen (Stand:01.01.2021)	www.Solingen.de	Hausakte

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung

2.1.1. Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)

Makro-Lage: gut

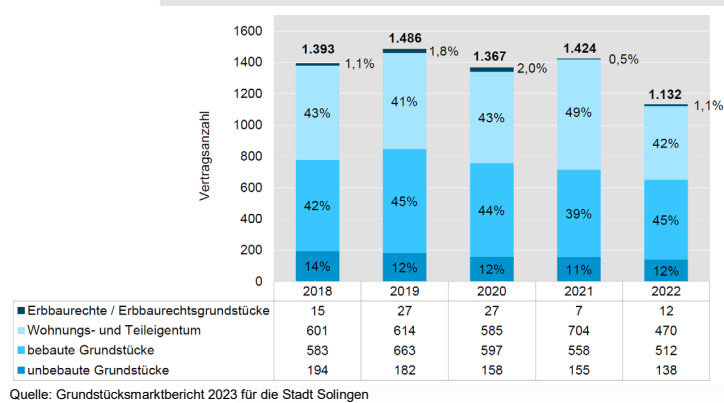
Die Stadt Solingen ist eine Großstadt mit momentan ca. 159.000 Einwohnern und ist nach ihrer Nachbarstadt Wuppertal und vor ihrer Nachbarstadt Remscheid die zweit größte Stadt im bergischen Städtedreieck. Im Zentrum Nordrhein-Westfalens liegt Solingen recht günstig an den Autobahnen A46 und A3, mit direkter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

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

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

2.1.2. Immobilienmarkt

Immobilienmarkt: befriedigend



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

2.2. Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksform und Ausrichtung	Das Bewertungsobjekt besitzt eine unregelmäßige Form und ist nach Süd-Westen ausgerichtet.		
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück weist eine zur Straße hin, steigende leichte Hanglage auf.		
Grundstücksabmessungen	mittlere Tiefe	ca. 42 m	
	mittlere Breite	ca. 38 m	
	Grundstücksgröße	ca. 1.620 m ²	
Anmerkung	(Die Werte der größten Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte mittels Lineal ermittelt worden.)		
Lageplan (unmaßstäblich)	In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.		
Nachbarbebauung	Das Bewertungsobjekt ist ein Mittelgrundstück und ist umgeben von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern, und Mehrfamilienhäusern. Hinter dem Gebäude existiert eine öffentliche Parkanlage. Das Bewertungsobjekt liegt zum Teil auf dem Flurstück 483 (Überbaufläche ca. 17 m²). Auf Anfrage beim Grundbuchamt der Stadt Solingen, sind die Besitzverhältnisse dieses Grundstücks unklar bzw. ist kein Besitzer ermittelbar. Ein Teil (Überbaufläche 10 m²) des Gebäudes Konrad-Adenauer-Str. 25, liegt auf dem Bewertungsgrundstück. Das Gebäude Konrad-Adenauer-Str. 21 bildet zum Teil eine LÖV auf dem Bewertungsgrundstück (Überbaufläche ca. 67,3 m²). In allen drei Überbaufällen war keine Regelung, in der Grundbuchakte, über einen finanziellen Ausgleich vermerkt.		
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind Immissionen in Form von Straßenlärm aufgefallen. Betrachtet man die Bodenrichtwertzone, so liegen alle Gebäude an stark befahrenen Straßen. Die Lärmimmissionen sind demnach bei der Bodenrichtwertbestimmung des Gutachterausschusses mit eingeflossen und besitzen keinen wertmindernden Einfluss.		
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, Gas, weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.
Befestigte Flächen	Einfahrt, Asphaltbelag Garagenrampe, Asphaltbelag
Bauliche Außenanlagen	Tiefgaragenrampe mit Stützmauer, Beton
Einfriedungen	Stahlgitterzaun, Grenzbebauung
Gartenanlagen und Aufwuchs	-

2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart	Das Grundstück liegt direkt an einer stark befahrenen Bundesstraße (B224).
Straßenausbau	Die Erschließungsstraße besitzt jeweils 2 Fahrbahnen in jede Richtung, ist insgesamt ca. 12 m breit und asphaltiert. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich ein gepflasterter Bürgersteig, mit ca. 3 m Breite, und ein Parkstreifen von 3 m Breite, die jeweils durch einen Bordstein begrenzt werden. Auf beiden Straßenseiten sind Bäume gepflanzt und Straßenbeleuchtung errichtet worden. In beiden Fahrtrichtungen befinden sich über der Straße Hochspannungsleitungen.
Höhenlage zur Straße	Das Gebäude liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße.
Erschließungsbeiträge	Zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.01.2024, gibt das zuständige Dezernat der Stadt Solingen schriftlich bekannt, dass die Erschließungsstraße endgültig hergestellt worden ist. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB werden dafür nicht mehr erhoben. (siehe Anlage 9.7)
Anmerkung	Die lagetypische Baugrundsituation wurde bei der Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie bei der Erstellung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1. Aktuelle Grundbuchangaben

Grundbuch

Es liegt ein unbeglaubigtes Grundbuch vom 16.01.2023 (Datum des Abrufs) vor.

 Amtsgerichtsbezirk Solingen
 Grundbuch von Solingen
 Blatt 2738

 Gemarkung Solingen
 Flur 8
 Flurstück(e) 508
 Miteigentumsanteil 955 / 10.000
 Grundstücksgröße 1.620 m²

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Verwaltungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	3					4
1	-	955/10.000 (neunhundertfünfundfünfzig/Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1.00 bezeichneten Räumen und Kellerräumen.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: (Blätter 2731 bis 2830). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 18. Juli 1994 – UR.-Nr.830 für 1994, Notar Dr. Haarhaus -, 16. September 1994 – UR. Nr. 2512 für 1994, Notar Petzoldt – und 6. Juni 1995 – UR. -Nr. 589 für 1995, Notar Dr. Haarhaus- Bezug genommen. Eigentragen am 19 Juli 1995.					
2/zu 1	-	(soweit aus Flur 8 Flurstücke 150, 147, 292, 293) Ein- und Durchfahrtsrecht an den Grundstücken Solingen Flur 8 Flurstücke 295, 298, eingetragen im Grundbuch von Solingen Blatt 0433 Abt. II Nr. 9 und an den Grundstücken Solingen Flur 8 Flurstücke 294, 296, 297, eingetragen im Grundbuch von Solingen Blatt 0433 Abt. II Nr. 2.					
3/zu 1	-	(soweit aus Flur 8 Flurstücke 292, 296, 297, 293 und 294) Giebelmaueranbau- und Mitbenutzungsrecht an dem Grundstück Solingen Flur 8 Flurstück 299, eingetragen im Grundbuch von Solingen Blatt 0432 Abt. II Nr. 2.					
4/zu 1	-	(soweit aus Flur 8 Flurstück 481) Ein- und Durchfahrtsrecht an den Grundstücken Solingen Flur 8 Flurstück 295, 298, eingetragen im Grundbuch von					

zu 1		Solingen Blatt 0008 Abt. II Nr. 15 und an den Grundstücken Solingen Flur 8 Flurstücke 294, 296, 297, eingetragen im Grundbuch von Solingen Blatt 0433 Abt. II Nr. 2					
		Infolge Fortschreibung lautet die Grundstücksbezeichnung: Eingetragen am 03.06.2006					
		Solingen	8	508		Gebäude- und Freifläche, Konrad-Adenauer-Str.21 Verkehrsfläche	1.620 m ²

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
4	Im Zwangsversteigerungsverfahren nicht genannt	1, 2/zu 1, 3/zu 1, 4/zu 1,	Auf Grund Auflassung vom 24.04.2012 eingetragen am 21.05.2012

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	(soweit aus Flur 8 Flurstücke 147,292,296,297,293,294) Grunddienstbarkeit - das Recht, die Einfahrt zu benutzen, um von der Hauptstraße zum Hintergebäude zu gehen und zu fahren - zugunsten des jeweiligen Eigentümers der früheren Parzelle Flur 2 Nr. 62/12 - Teil des Grundstücks Flur 8 Flurstück 146 (Solingen Blatt 0172) - unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom. 8. Mai 1956 und 15. August 1957 - Notariat Langenbruch - UR.-Nr. 39/56 und 1395/57 - eingetragen am 29. Oktober 1957.
2	1	(soweit aus Flur 8 Flurstücke 296,297,294) Grunddienstbarkeit - Ein- und Durchfahrtsrecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Solingen Flur 8 Flurstücke 123, 152, 153, 163, 291 (Solingen Blatt 0008), 299 (Solingen Blatt 0432), 147, 150, 292, 293 (Solingen Blatt 0433) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1965 und die Urkunde vom 26. Juli 1965 - Notariat Langenbruch - UR.-Nr. 1681/65, Notar Dr. Haarhaus, UR. Nr. 1237/65 - hier eingetragen gleichrangig mit Abt. II Nr. 3 und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 2. November 1965.
3	1	(soweit aus Flur 8 Flurstücke 296,297) Grunddienstbarkeit - Überbaurecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Solingen Flur 8 Flurstück 299 (Solingen Blatt 0432) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1965 und die Urkunde vom 26. Juli 1965 - Notariat Langenbruch, UR. Nr. 1681/65, Notar Dr. Haarhaus, UR.Nr. 1237/65 - hier eingetragen gleichrangig mit Abt. II Nr. 2 und auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt am 2. November 1965.

4	1	(soweit aus Flur 8 Flurstück 294) Grunddienstbarkeit - Überbaurecht - zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Solingen Flur 8 Flurstück 299 (Solingen Blatt 0432) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. April 1967 - Notar Dr. Haarhaus, UR. Nr. 571/67 H - hier eingetragen und auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt am 16. Mai 1967.
5	1	(soweit aus Flur 8 Flurstück 295) Grunddienstbarkeit -Überbaurecht -zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Solingen Flur 8 Flurstück 299 (Solingen Blatt 0432). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1965 -Notariat Langenbruch -UR. Nr. 1681/65 -hier eingetragen gleichrangig mit Abt. II Nr. 6 und auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt am 2. November 1965.
6	1	(soweit aus Flur 8 Flurstücken 295,298) Grunddienstbarkeit -Ein- und Durchfahrtsrecht -zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Solingen Flur 8 Flurstücke 323, 322, 152, 153, 163, 481, 482 (Solingen Blatt 0008), 299 (Solingen Blatt .0432), 147,150, 292, 293 (Solingen Blatt 0433) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1965 und die Urkunde vom 26. Juli 1965 -Notariat Langenbruch, UR.-Nr. 1681/65, Notar Dr. Haarhaus, UR.-Nr. 1237/65 -hier eingetragen gleichrangig mit Abt. II Nr. 5 und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 2. November 1965.
7	1	(soweit aus Flur 8 Flurstück 481) Grunddienstbarkeit -Ein- und Durchfahrtsrecht -für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke: Flur 8, Flurstücke 152, 153, 163, 482, derzeit eingetragen im Grundbuch von Solingen Blatt 0008. Einge-tragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März 1994, UR.Nr. 277/94, Notar Schaller, am 10. Mai 1994.
8	1	Grunddienstbarkeit -Recht auf Mitbenutzung einer Zufahrtsfläche - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Solingen Flur 8 Flurstücke 141,142, 143 und 144 (eingetragen in Solingen Blatt 1341). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. September 1994 -UR.-Nr. 2425 für 1994, Notar Dr. Petzoldt -eingetragen im Gleichrang mit Abt. II Nr. 9 am 19. Juli 1995.
9	1	Vormerkung auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit - Überbau-recht - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Solingen Flur 8 Flurstücke 141, 142, 143 und144 (eingetragen in Solingen Blatt 1341). Unter Bezugname auf die Bewilligung vom 12. September 1994 - UR.-Nr. 2425 für 1994, Notar Dr. Petzoldt - eingetragen im Gleich-rang mit Abt. II Nr. 8 am 19. Juli 1995. Zu lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9: In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern 2731 bis 2830 besteht diese Belastung. Mit dem belasteten Miteigentumsan-teil von Blatt 0433 hierher übertragen am 19. Juli 1995.

Anmerkung zu Abteilung II

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen.

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht, sind im Grund-buch eingetragene Belastungen und deren Werteeinfluss zu ermitteln (siehe Kapitel 7.2.).

Anmerkung zu Abteilung III

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Siche-rung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwer-

tungsrechte 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 26.01.2024 war keine Innenbesichtigung möglich, weshalb die genauen Miet- bzw. Pachtverhältnisse unbekannt sind. Auf den Klingelschildern stand der Nachname der Eigentümerin.

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 Baulastenverzeichnis, zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024, **16 Eintragungen** zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 508) enthält (siehe Anlage 9.6.). Baulastenblätter: 7103, 7104, 7118, 7523, 7997, 7998, 7999, 8000, 8001, 8002, 8003, 8016, 8017, 8018, 9471, 10341

Darstellung im Flächennutzungsplan

Das zuständige Dezernat der Stadt Solingen gibt bekannt, dass sich das Bewertungsgrundstück auf dem Flächennutzungsplan im Bereich eines Kerngebiets befindet. (siehe Anlage 9.8.)

Auskunft aus dem Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich im rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans:
 B-Plan Nr. 617
 Folgende Festsetzungen gelten:
1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 (siehe Anlage 9.9.).

Auskunft zur Mietbindung

Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am

26.01.2024, 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 von der Hausverwaltung vorgelegt. Ausgestellt wurde dieser am 19.05.2021 mit folgenden Ergebnissen:
Energieverbrauch dieses Gebäudes: 95,8 kWh / (m² x a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 105,4 kWh / (m² x a)
(siehe Anlage 9.11.).

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 und Nutzung des Gebäudes und Baujahr

Es handelt sich um ein fünfgeschossiges (Vollgeschosse), Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr **1996**, mit Tiefgarage, mit 67 Stellplätzen. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbe, bzw. Büroräumlichkeiten. Die Obergeschosse sind mit 28 Wohneinheiten versehen worden.

Wohnfläche

Gemäß Wohnflächenzusammenstellung besitzen die Obergeschossen 1-4 jeweils eine Wohnfläche von 401 m². Im Dachgeschoss bzw. Dach ist eine Wohnfläche von Insgesamt 448 m² realisiert worden. Die Gewerbefläche im Gebäude beträgt 1.180 m²

Bei den Recherchen, im örtlichen Bauarchiv, ist eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahre **1994** vorgefunden worden (siehe Anlage 9.1.).

Das Bewertungsobjekt ist aus 7 geplanten Wohnungen, im 1.Obergeschoss, zusammengelegt worden. Realisiert wurde im 1. Obergeschoss letztendlich eine Bürofläche. Nach Aussage des Hausmeisters wurde die Bürofläche von der Eigentümerin wieder in Wohnfläche umgenutzt, mit neuem Grundriss und neuen Sanitäranlagen. Da keine Innenbesichtigung stattfand, ist der aktuelle Stand des Ausbaus vollkommen unklar. Damit ist die genaue Wohnfläche ebenfalls unklar. Für die weitere Wertermittlung wird die Wohnfläche 401 m² als angemessen erachtet.

1. Obergeschoss (1.00)

a.) 3-Raum-WE links vom Treppenhaus	86,00 m ²
b.) 2-Raum-WE links vom Treppenhaus	48,00 m ²
c.) 2-Raum-WE Mitte Treppenhaus	48,00 m ²

d.) 2-Raum-WE rechts vom Treppenhaus	56,00 m ²
e.) 4-Raum-WE rechts vom Treppenhaus	99,00 m ²
f.) 1-Raum-WE links vom Treppenhaus	32,00 m ²
g.) 1-Raum-WE rechts vom Treppenhaus	32,00 m ²
Wohn- u. Nutzfläche WE 1.00 1.OG	401,00 m²

Modernisierungen

Während des Ortstermins sind keine Modernisierungen aufgefallen. Die Hausverwaltung gibt jedoch folgende Modernisierungen am Gebäude bekannt

2021	Erneuerung der Heizungsanlage
2021	Sanierung diverser Balkone
2021	Austausch diverser Fenster
2021	Garagenzufahrt saniert

Rücklagen

Gesamt	Bewertungsobjekt
99.220 €	11.964 €

Aus sachverständiger Sicht sind ausreichend Rücklagen gebildet worden.

Konstruktionsart

Das Bewertungsobjekt ist in Massivbauweise gefertigt.

Grundrisskonzeption

Zur gesamten Grundrisskonzeption lassen sich keine Aussagen machen, da keine Innenbesichtigung stattfand und die Vorgefundenen Grundrisse im Bauarchiv und in der Teilungserklärung nicht aktuell sind.

3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Bemerkung

Am Tag der Ortsbesichtigung fand **keine Innenbesichtigung** statt. Weder im Bauarchiv, noch in der Grundbuchakte, sind aktuelle Grundrisse der Wohneinheit 1.00, im gesamten ersten Obergeschoss, vorgefunden worden. Für das weitere Verkehrswertgutachten, lassen sich keine Aussagen zur möglichen Nutzbarkeit der Räumlichkeiten machen.

3.3. Ausstattung und Ausführung

3.3.1. Gebäudekonstruktion

Baubeschreibung und Vorbemerkung

Alle Ausstattungsmerkmale 3.2.1. – 3.2.3. sind der Baubeschreibung entnommen oder während der Ortsbesichtigung festgestellt worden.

Am Tag der Ortsbesichtigung fand **keine Innenbesichtigung** statt. Das Gebäude wird im Folgenden, aus dem vorhandenen, teils schlecht leserlichen, Zeichnungen beschrieben und dessen Ausstattung mit baujahresspezifischem Standard geschätzt. Die eigentliche Ausstattung kann abweichen.

Fundamente

Streifen und Einzelfundamente, in Teilbereichen Unterfangungsarbeiten

Fassade / Umfassungswände	<u>Fassade:</u> verputzt und gestrichen, straßenseitig Plattenverkleidung <u>Umfassungswände:</u> Stahlbeton- bzw. Kalksandsteinmauerwerk
Dach und Dachentwässerung	<u>Dachdeckung:</u> Satteldach Betondachziegel, altfarben Flachdach Teerpappeindeckung <u>Dachentwässerung:</u> Dachrinnen und Fallrohre, Stahl verzinkt, straßenseitig Kupfer
Fenster und Außentüren	<u>Fenster:</u> Alu-Fenster, 2-Scheiben-Isolierglas, mit Rollläden <u>Außentüren:</u> Stahl- und Alu-Türen
Innenwände	Stahlbeton- bzw. Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecke	Stahlbetondeckenplatten
Geschosstreppen	Stahlbetontreppen

3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

Vorbemerkung	Am Tag der Ortsbesichtigung fand keine Innenbesichtigung statt. Das Gebäude wird im Folgenden, aus dem vorhandenen, teils schlecht leserlichen, Zeichnungen beschrieben und dessen Ausstattung mit baujahresspezifischem Standard geschätzt. Die eigentliche Raumausstattung kann abweichen.
--------------	---

1.00 Wohnung 1 OG.

Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Innenwandgestaltung	verputzt und gestrichen, Tapeten
Fußböden	Textil und Fliesen
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit Dusche und Wanne, WC, Waschtisch 1 separates WC mit Waschtisch
sonst. technische Ausstattung	baujahresspezifische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, <i>Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.</i>

3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen	Zentralheizung, gemäß Energieausweis Baujahr 2000 Befeuerungsart: Gas
------------------------	--

	Wärmeübertragung: Heizkörper
Informationstechnik	Telekommunikationsanschluss
Warmwasser:	keine Angaben

3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile	Balkone, Dachgauben, Tiefgaragenrampe
Besondere Einrichtungen und Ausstattung	Personenaufzug, Müllaufzug

3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	-
Garagen / Carports / Stellplätze	Tiefgaragenstellplätze 67 im Gebäude

3.5. Bautechnische Beanstandungen

Vorbemerkungen	Bauteilöffnungen oder –freilegungen haben am Tag der Ortsbesichtigung nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt wurden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Der Sachverständige berücksichtigte von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die am Wertermittlungstichtag sichtbar vorhanden waren. Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen. Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BimSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung EnEV), der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV) wurden nicht angestellt. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen. Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt. Die folgenden bautechnischen Beanstandungen sind teilweise repräsentativ.
Anmerkung	Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel Wertmindernd aus und werden unter „besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften“ (5.2.4.) berücksichtigt.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, außerdem konnte der Zustand des Flachdaches nicht ermittelt werden. Eine vollständige Auflistung der bautechnischen Beanstandungen ist nicht gegeben und kann weit über die hier genannten Punkte hinausgehen.

Türe nicht fachgerecht eingebaut

Abschlussleisten fehlen



Balkone weisen teilweise Feuchteschäden auf

3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Die Immobilie liegt an einer stark befahrenen Bundesstraße, mit guten Verkehrsanbindungen in zentraler Lage. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise mit funktionalen Grundrissen. Die Belüftungs- und Lichtverhältnisse lassen in den Räumen, zur Gebäude Mitte hin, nach. Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren gut unterhalten und der Nutzung entsprechend angelegt. Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungsstau waren am Tag der Ortsbesichtigung ersichtlich und wurden erfasst. Insgesamt handelt es sich, nach äußerem Anschein, um ein gepflegtes Bewertungsobjekt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

4. Wertermittlung

4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gemeinde	Solingen	entsprechend
Postleitzahl	42651	entsprechend
Gemarkungsname	Solingen	entsprechend
Bodenrichtwertnummer	34301	/
Bodenrichtwert	400 €/m²	/
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024	26.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Nutzungsart	Kerngebiet	entsprechend
Geschosszahl	IV-VI	V
Grundstücksgröße	k. A.	1.620 m²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 42 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 38 m
Bodenrichtwert für Gartenland	k. A.	/
Bauweise	k. A.	g
Ausnutzung	k. A.	/
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	fast rechteckig
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,2 nach BauNVO 86	2,1
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)	=	400 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	26.01.2024	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	400,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	2,2	2,11	x 0,98
Himmelsrichtung	neutral	Süd-West	x 1,01
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	395,90 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	395,90 €/m²

4.1.2. Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 508	395,90 €/m ²	1620,00 m ²	641.358 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		1620,00 m²	641.358 €

Anteiligen Bodenwert (rentierliche Flächen)			
Bodenwert	641.358 €		
Miteigentumsanteil	955	/	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.	61.250 €		

Ergebnis Bodenwert

Zum Wertermittlungsstichtag, am **26.01.2024**, beträgt der anteilige ermittelte Bodenwert, für den Miteigentumsanteil 955/10.000 **61.250 €**.

5. Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung (allgemeines Verfahren)				
Wohn- bzw. Nutzfläche	401,00 m ²			
Rohertrag p.a.				40.661 €
Instandhaltung	13,64 € / m ² p.a. x WFL =	5.469 €		
Mietausfall	2,00 % v. Rohertrag +	813,23 €		
Verwaltung	373,00 € / p.a. +	373,00 €		
- Bewirtschaftungskosten	(Pauschale) 16,37 %	-		6.655 €
= Reinertrag p.a.			=	34.006 €
- Bodenwert (anteilig)	61.250 €	kapitalisierter Bodenwert		
x Liegenschaftszinssatz	3,40 %	-		2.083 €
= Reinertrag des Gebäudes			=	31.923 €
Restnutzungsdauer	52 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	3,40 %			
x Vervielfältiger	(ungerundet berechnet)	x	24,24221081	
= Gebäudeertragswert			=	773.884 €
+ Bodenwert (allgemeines Verfahren) (anteilig)			+	61.250 €
= vorläufiger Ertragswert			=	835.134 €
± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		±		€
+ nicht rentierliche Grundstücksflächen		+		0 €
- bautechnische Beanstandungen (anteilig)		-		1.500 €
- Risikoabschlag		-		100.200 €
- Wertminderung durch Baulasten (anteilig)		-		3.062 €
		=		-104.762 €
= Ertragswert		=		730.372 €
	rund			730.000 €

Ergebnis Ertragswert

 Der Ertragswert, am Wertermittlungsstichtag 26.01.2024, beträgt rd. **730.000 €.**

6. Verkehrswert (fiktiv unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Die Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswertes erfolgte **in Anlehnung** an § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für die Stadt Solingen, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **am Ergebnis des Ertragswertverfahrens.**

Für das Ertragswertmodell lag, aus sachverständiger Sicht, Datenmaterial in guter Qualität, bei ausreichenden Verkaufsfällen vor. Speziell für das Bewertungsobjekt mit seinen nicht marktüblichen 401 m² Wohnfläche musste, im Bereich des Liegenschaftszinssatzes, auf die Erfahrung und die Marktkennntnis, des Sachverständigen, zur Herleitung zurückgegriffen werden.

6.1. Verkehrswertergebnis 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, Erschließungszustand und Marktlage, für das, mit einer Eigentumswohnung bebaute, im ersten Obergeschoss befindliche, in der Teilungserklärung mit 1.00 bezeichnet, im Grundbuch von Solingen, Blatt 2738, Gemarkung Solingen, Flur 8, Flurstücke 508, Grundstück, in der Konrad-Adenauer-Str. 21, in 42651 Solingen,

zum Wertermittlungstichtag **26.01.2024**, rund:

730.000,- €

siebenhundertdreißigtausend

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, 29.07.2024

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

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