



Amtsgericht Solingen
Goerdelerstraße 10
AZ 006 K 015/24

42651 Solingen

Datum: 11.03.2025

Gutachten

über den
Verkehrswert
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
der
Grundstücke mit Baurecht- und Be-
triebsrecht für einen
Tankstellenbetreiber

Wuppertaler Straße 110
in 42653 Solingen

Flurstück 191, 77, 79, 80, 183, 391,
392, 393, 394, 436, 435

Grundbuchblatt 248

Zum
Wertermittlungsstichtag

03.09.2024

wurde
der Verkehrswert
mit

667.000 €

**in Worten
sechshundertsiebenundsechzig-
tausend Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 25
Gutachtenseiten und 15 Anlagenseiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen
erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	7
3.3 Zustand	8
3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	8
4. Wertbestimmende technische Daten.....	8
4.3 Nutzfläche	8
4.4 Brutto-Grundfläche	8
5. Zur Wertermittlung.....	8
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	9
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	9
7. Sachwertermittlung.....	9
7.2 Berechnung des Sachwertes	9
8. Ertragswertermittlung.....	9
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	9
9. Verkehrswert	10
9.1 Verkehrswertermittlung.....	10
9.2 Unbelasteter Gesamtverkehrswert	14
9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	14

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Solingen Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 03.04.2023 und Trennung der Verfahren vom 03.06.2024.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 006 K 015/24 vor dem Amtsgericht Solingen.
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten sind Gewerbegrundstücke bebaut mit einem Bau- und Betriebsrecht für eine Tankstelle, Wuppertaler Straße 110 in 42653 Solingen.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	03.09.2024 und am 27.06.2023.
Teilnehmer	Die Eigentümerseite erschien nicht zu den Besichtigungsterminen.
Anmerkung zum Termin	Das Grundstück konnte von außen besichtigt werden.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen	- Grundbuchauszug - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Auskunft aus dem Altlastenkataster - Erschließungskosten - Bodenrichtwert - Grundstücksmarktbericht - Baupläne (Grundrisse, Schnitt) - Fotos
------------	---

Zusätzliche Erhebungen	Einsicht in die Hausakte beim Bauamt Klärung Planungsrecht
------------------------	---

Vertragliche Bindungen

Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.500 m² sind vermietet an einen Tankstellenbetreiber.

Der Mietvertrag endet am 31.12.2025. Es besteht die Möglichkeit für den Mieter, zwei Optionen mit je einer Verlängerung von 5 Jahren zu vereinbaren. Auch nach erfolgter Kündigung kann der Mieter durch eine entsprechende Erklärung 2-mal, um jeweils 5 Jahre, verlängern.

Die Aufbauten stehen im Eigentum des Mieters und sind nach Beendigung des Vertrages zu beseitigen. Gleiches gilt für Altlasten, sofern diese durch den Betrieb einer Tankstelle vorliegen.

Es besteht eine Anpassungsklausel.

Es handelt sich hier nur um Auszüge des Vertrages.

Hinweis:

Die zu bewertende Gesamtgrundstücksfläche ist um 62 m² größer als im Vertrag. In der folgenden Bewertung wird diese Fläche mit berücksichtigt, da eine alleinige Verwertung nicht möglich ist.

Der Mieter arbeitete bei der Gutachtenerstellung nicht mit; daher werden in der folgenden Bewertung Daten für die Wertermittlung sachverständig und überschlägig angenommen.

Wohnungsbindung

Wurde nicht abgefragt, da gewerblich genutztes Gebäude.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Solingen mit ca. 165.000 Einwohnern. Sie setzt sich aus den Stadtteilen Ohligs, Aufderhöhe, Wald, Gräfrath, Solingen-Mitte, Höhscheid, Merscheid und Burg zusammen. Solingen ist Zentrum der deutschen Schneidwarenindustrie und Sitz zahlreicher anderer Industriebranchen. Die Nähe zu Köln und Düsseldorf und die günstige Lage zum gesamten Ballungsraum Rhein/Ruhr

machen Solingen zu einem begehrten Standort.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Gräfrath, in der Wuppertaler Straße, Ecke Alte Ziegelei, nördlich vom Stadtzentrum.

Infrastruktur

Solingen als Oberzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage nahe den Großstädten Düsseldorf und Köln.

Darüber hinaus besteht Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 1, A 3 sowie die A 46. Die B 224 führt über die Wuppertaler Straße.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht in der Stadt über Bus- und Bahnlinien; Bushaltestellen direkt in der Straße.

ICE-Anschluss am Hauptbahnhof in Solingen-Ohligs.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum und in der Straße zur Verfügung.

Unterschiedlichste Gewerbeflächen mit gemischten Nutzungen entlang der Bundesstraße.

Unmittelbare Nachbarschaft

Auf der Seite des Bewertungsobjektes unterschiedliche Gewerbeflächen, gegenüber eine Waschstation und angrenzend ein Teilehandel mit Kfz-Instandsetzung.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren durch die stark befahrene Straße erhöhte Belastungen durch den Verkehrslärm wahrnehmbar.

Lagequalität

Mittlere Gewerbelage an einer befahrenen Straße mit hoher Werbewirksamkeit.

2.2 Gestalt und Form

Topographie

leichte Hanglage

Grundstückszuschnitt

Form: unregelmäßiger Zuschnitt

Orientierung/Belichtung

Belichtung: von allen Seiten

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Wuppertaler Straße: Ortsdurchgangsstraße B 224
	Alte Ziegelei: Anliegerstraße, geführt als Sackgasse
Straßenausbau	Wuppertaler Straße: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Betonpflaster; Parkmöglichkeiten auf der Straße in markierten Stellplätzen. Alte Ziegelei: In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitig angelegten Gehwegen in Betonplatten und Betonpflaster; einseitig markierte Längsparkplätze.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.
Altlasten	

2.4 Planungsrecht

F-Plan	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.
B-Plan	Es besteht der B-Plan G 505 mit Rechtskraft vom 19.07.2001. Es ist eine Gewerbebebauung (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 6,0 festgesetzt.
Baulast	

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Gemäß Mietvertrag war die ursprüngliche Oberfläche des Grundstückes in Betonverbundpflaster befestigt. Die Belastbarkeit war für LKW ausgelegt.

Wie bei der heutigen Nutzung erkennbar, in den Randbereichen zum Teil Rasenflächen und Ziersträucher sowie vereinzelt Baumbestand.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal und elektrischen Strom sowie Telemedienanschluss.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Sämtliche Aufbauten und die Grundstücksgestaltung wurden durch den Mieter angelegt und sind bei Aufgabe der Nutzung zu beseitigen.

Da diese nur vorübergehend errichtet wurden und nicht im Eigentum stehen, wird auf eine detaillierte Beschreibung der Aufbauten verzichtet.

Aktuell errichtet auf dem Grundstück eine Tankstelle mit kleiner Waschhalle und Garagen.

Grenzverhältnisse

Überwiegend freistehende Gebäude, teilweise auch Gebäude auf Grenzen.

Baujahr

Mit der Planung und der Umsetzung wurde 2000 begonnen; der ursprüngliche Mietvertrag wurde 1999 geschlossen.

Die Besonderheit im speziellen Fall ist die Laufzeitverschiebung der ursprünglichen Befestigung. Eine Befestigung in Betonverbundpflaster hat eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 30 Jahre. Die Wiederherstellung der vertraglichen Oberfläche wird durch den Mieter nach der Vertragslaufzeit je nach Absprache ausgeführt. Der Vertrag endet zum 31.12.2025. Danach liegen 2 Optionen um je eine weitere Verlängerung von 5 Jahren (insgesamt 10 Jahre) vor. Aufgrund der Investitionshöhe und dem vorgefundenen Zustand sowie der mir gemachten Angaben und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von Tankstellen von 20 Jahren wird diesem Gutachten unterstellt, dass eine Option gezogen wird und damit der Vertrag am 31.12.2030 ausläuft. Danach wird die Pflasterfläche erneut hergestellt. Die geschätzte

Gesamtnutzungsdauer der erneuerten Oberfläche wird auf 20 Jahre geschätzt. Damit ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Aufgrund der Herstellung des Pflasterbelages in 6 Jahren wird der Wert im Sachwertverfahren als neu erstellt angenommen.

3.3 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.
Pflegezustand	Bei Rückgabe des Grundstücks kann von einer gebrauchsfähigen befestigten Fläche ausgegangen werden.
Schäden und Mängel	Es wird unterstellt, dass nach Übergabe des Grundstückes keine Schäden und Mängel vorliegen.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine in Betonpflaster befestigte Gewerbefläche, welche durch den Mieter mit einer Tankstelle überbaut wurde; das Ganze auf einem unregelmäßig geschnittenen Gesamtgrundstück in werbewirksamer mittlerer Gewerbelage in Solingen, bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Nutzfläche

Befestigte Fläche	<u>2.306 m²</u>
-------------------	------------------------

4.4 Brutto-Grundfläche

Die Aufbauten stehen im Eigentum des Mieters und werden nicht mitbewertet und somit wird auch keine Brutto-Grundfläche ausgewiesen.

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x abgeleiteter Richtwert x Abweichung = Bodenwert

2.562 m² x 105 €/m² x 1,0 = rund

269.000 €

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	216.800 €
Zeitwert der Außenanlagen (nur Anschlüsse)	20.000 €
Bodenwert	+ <u>269.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag	505.800 €
Marktanpassung	531.100 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Mehrertrag siehe Ziffer 8.1	+ <u>150.300 €</u>
Sachwert zum Wertermittlungstichtag somit	<u>681.400 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag = rund	41.510 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich)	- <u>8.580 €</u>
Reinertrag somit jährlich	32.930 €
Gebäudeertragswert	247.700 €
Bodenwert	<u>269.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	516.700 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Mehrertrag siehe Ziffer 8.1	+ <u>150.300 €</u>
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag somit	667.000 €

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Ertrags- und der Sachwert ermittelt. Gewerbegrundstücke dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Ertragserzielung, daher leite ich den Verkehrswert aus dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 667.000 € ab. Der unterstützend ermittelte Sachwert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Aufgrund der Besonderheit im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Grundstücke separat bewertet. Die Belastungen in Abt. II des Grundbuches und die Baulasten wurden nachrichtlich ermittelt und separat in der folgenden Bewertung berücksichtigt. Die Verteilung des ermittelten unbelasteten Ertragswertes von 667.000 € erfolgt über die Flächenanteile der einzelnen Grundstücke.

Lfd. Nr. 46 Flurstück 191:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 14 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 3.645 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

3.600 €

(dreitausendsechshundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 12, 14 bis 22 (Geh- und Fahrrecht). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $3.600 \text{ €} - 280 \text{ €} = 3.320 \text{ €}$.

Lfd. Nr. 52 Flurstück 77:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 356 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 92.682 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

92.700 €

(zweiundneunzigtausendsiebenhundert Euro)

Lfd. Nr. 53 Flurstück 79:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 136 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 35.407 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

35.400 €

(fünfunddreißigtausendvierhundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 35 (Recht auf Errichtung einer Trafostation und auf Verlegung von Kabeln). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $35.400 \text{ €} - 280 \text{ €} = \mathbf{35.120 \text{ €}}$.

Lfd. Nr. 54 Flurstück 80:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 546 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 142.148 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

142.100 €

(einhundertzweiundvierzigtausendeinhundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 35 (Recht auf Errichtung einer Trafostation und auf Verlegung von Kabeln). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 1.100 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $142.100 \text{ €} - 1.100 \text{ €} = \mathbf{141.000 \text{ €}}$.

Lfd. Nr. 55 Flurstück 183:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 318 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 82.789 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

82.800 €

(zweiundachtzigtausendachthundert Euro)

Lfd. Nr. 60 Flurstück 391:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 16 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 4.165 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

4.200 €

(viertausendzweihundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 12, 14 bis 22 (Geh- und Fahrrecht). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $4.200 \text{ €} - 280 \text{ €} = \mathbf{3.920 \text{ €}}$.

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 35 (Recht auf Errichtung einer Trafostation und auf Verlegung von Kabeln). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 60 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $3.920 \text{ €} - 60 \text{ €} = \mathbf{3.860 \text{ €}}$.

Lfd. Nr. 62 Flurstück 392:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 46 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 11.976 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund:

12.000 €

(zwölftausend Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 12, 14 bis 22 (Geh- und Fahrrecht). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $12.000 \text{ €} - 280 \text{ €} = \mathbf{11.720 \text{ €}}$.

Darüber hinaus ist das Grundstück mit einer **Baulast** belastet. Die Belastung wurde auf 330 € geschätzt.

Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $11.720 \text{ €} - 330 \text{ €} = \mathbf{11.390 \text{ €}}$.

Lfd. Nr. 63 Flurstück 393:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 184 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 47.903 \text{ €}$.

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

47.900 €

(siebenundvierzigtausendneunhundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 35 (Recht auf Errichtung einer Trafostation und auf Verlegung von Kabeln). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $47.900 \text{ €} - 280 \text{ €} = \mathbf{47.620 \text{ €}}$.

Darüber hinaus ist das Grundstück mit einer **Baulast** belastet. Die Belastung wurde auf 1.100 € geschätzt.

Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $47.620 \text{ €} - 1.100 \text{ €} = \mathbf{46.520 \text{ €}}$.

Lfd. Nr. 65 Flurstück 394:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 533 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 138.763 \text{ €}$.

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

138.800 €

(einhundertachtunddreißigtausendachthundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 7 (Recht, in einem bestehenden Raum einen Netztransformator aufzustellen und zu betreiben sowie Kabel und Freileitungen in die Station ein- und auszuführen). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 550 €.

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 12, 14 bis 22 (Geh- und Fahrrecht). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €.

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 35 (Recht auf Errichtung einer Trafostation und auf Verlegung von Kabeln). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 550 €.

Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $138.800 \text{ €} - 550 \text{ €} - 280 \text{ €} - 550 \text{ €} = 137.420 \text{ €}$.

Darüber hinaus ist das Grundstück mit einer **Baulast** belastet. Die Belastung wurde auf 660 € geschätzt.

Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $137.420 \text{ €} - 660 \text{ €} = 136.760 \text{ €}$.

Lfd. Nr. 67 Flurstück 436:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 35 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 9.112 \text{ €}$.

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

9.100 €

(neuntausendeinhundert Euro)

Lfd. Nr. 68 Flurstück 435:

Damit erhalte ich $667.000 \text{ €} \times 378 \text{ m}^2 : 2.562 \text{ m}^2 = 98.410 \text{ €}$.

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

98.400 €

(achtundneunzigtausendvierhundert Euro)

Das Grundstück belastet durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 29 (Kabelverlegungs- und Unterhaltungsrecht). Der nachrichtlich ermittelte Wert des Rechtes beträgt 280 €. Damit erhalte ich einen belasteten Wert von $98.400 \text{ €} - 280 \text{ €} = \mathbf{98.120 \text{ €}}$.

9.2 Unbelasteter Gesamtverkehrswert

Damit erhalte ich $3.600 \text{ €} + 92.700 \text{ €} + 35.400 \text{ €} + 142.100 \text{ €} + 82.800 \text{ €} + 4.200 \text{ €} + 12.000 \text{ €} + 47.900 \text{ €} + 138.800 \text{ €} + 9.100 \text{ €} + 98.400 \text{ €} = 667.000 \text{ €}$.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den unbelasteten Gesamtverkehrswert am Wertermittlungstichtag auf:

667.000 €

(sechshundertsiebenundsechzigtausend Euro)

9.3 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten sowie Baulasten wurden eingeholt.

Langenfeld, den 11. März 2025





Straßenansicht
Wuppertaler Straße



Straßenansicht
Wuppertaler Straße /
Alte Ziegelei



Straßenansicht
Alte Ziegelei



Straßenansicht
Alte Ziegelei



rückwärtige Zufahrt



Rückansicht
(Nordseite)