

Büroanschrift:

Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Tel. : 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINEWALTHER

*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Geschäftshaus
37/600 Miteigentumsanteil
Nutzfläche: ca. 1.350 m²
Grundstücksfläche gesamt: 793 m²

Alleestr. 61, 63
(Flurstücke 59 und 61)
42853 Remscheid
Stadtbezirk Alt-Remscheid
Stadtteil Mitte

Verkehrswert gesamt:	
bebautes Flurstück 59	1.221.000 €
37/600 Miteigentumsanteil	75.295 €
Verkehrswert gesamt:	
unbebautes Flurstück 61 (Hof)	4.900 €
37/600 Miteigentumsanteil	302 €

Auftraggeber: **Amtsgericht Remscheid**
 - Zwangsversteigerung -
 Alleestr. 119
 42853 Remscheid

Aktenzeichen: **011 K 001/24**

Bewertungsstichtag: **10.10.2024**

Anlagen-Verzeichnis:

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | - | Katasterkarte |
| Anlage 2 | - | Fotodokumentation |
| Anlage 3 | - | Energieausweis |
| Anlage 4 | - | Sanierungsverfahren, Sanierungsgebiet Alleestraße |

- Weitere Anlagen siehe Gutachten Vorverfahren 11 K 22/20
zum Bewertungsstichtag 22.11.2022.

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 2024 (GMB 2024), Gutachterausschuss Remscheid
- Online-Portal Stadt Remscheid, 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 Remscheid Zwangsversteigerung Alleestr. 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Alleestr. 61, 63 42853 Remscheid
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Remscheid Blatt 28543, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: • Gebäude- und Freifläche (bebautes Grundstück), Alleestr. 61, 63, Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 59, Größe 774 qm • Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten und einer Nutzungsreserve im Dachgeschoss Grundbuch von Remscheid Blatt 2969, lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses: • Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft (unbebaut), Alleestr. 59, Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 61, Größe 19 qm • Freifläche/Hof
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungs- verfahren für <u>37/600 Miteigentumsanteil</u> an den bezeichneten Liegenschaften.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 03.07.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 011 K 001/24.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	10.10.2024

Ortsbesichtigung:	10.10.2024 Teilnehmer: Frau Christine Walther, beauftragte Sachverständige
	Seitens des Miteigentümers, für welchen dieses Verfahren gegenständlich ist, erfolgte keine Kontaktaufnahme. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Gemäß Mitteilung des Amtsgerichtes Remscheid ist das Gutachten demnach aufgrund des äußeren Anscheins und den zur Verfügung stehenden Unterlagen zu erstellen.
zur Verfügung stehende Unterlagen.	• Grundbuchauszüge • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • <u>Verkehrswertgutachten zum Stichtag 22.11.2022</u> erstellt durch xxxxxxxxxxxxxxxx (Fertigstellung 05.05.2023) im Zwangsversteigerungsverfahren Az 11 K 022/20 für das Amtsgericht Remscheid Durch das Amtsgericht Remscheid wurde das gesamte Gutachten zur Verfügung gestellt. Das hier beauftragte Gutachten soll zur Kostenersparnis unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnisse dieses Verkehrswertgutachten erstellt werden, soweit diese noch aktuell sind.
Verwaltung	Für das Objekt ist eine Mietverwaltung beauftragt. Ein Wirtschaftsplan wird nicht erstellt, ebenso wenig erfolgt eine Aufteilung von Einnahmen und Ausgaben. Es konnten keine Informationen in Erfahrung gebracht werden, wie seitens der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich des Objektmanagements im Weiteren vorgegangen wird.
Fragestellung des Amtsgericht Remscheid	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? • ja Ist ein Gewerbebetrieb (o.ä.) vorhanden? • Ladengeschäfte, Zahnarzt, Dienstleister Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? • Die Hausnummer Alleestr. 61, 63 entspricht der Anschrift des Geschäftshauses zum Grundbuchblatt 28543. • Die im Grundbuchblatt 2969 angegebene Alleestr. 59 ist nichtzutreffend. Das kleine Flurstück befindet sich hinter dem Haus Alleestr. 59 und dient als Hoffläche/Zufahrt zum Grundstück Alleestr. 61, 63.

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Objektes erfolgte. Bezüglich der Beschreibungen wird auf das Gutachten zum Stichtag 22.11.2022 verwiesen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte durch den damals beauftragten Sachverständigen eine umfassende Objektbesichtigung.

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.

Bezüglich der Baubeschreibung wird auf das Gutachten zum Stichtag 22.11.2022 verwiesen (S. 17 bis 20).

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

2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Remscheid
Grundbuchblatt:	28543
Gemarkung:	Remscheid
Grundbuchauszug vom:	01.07.2024
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1
Flur:	90
Flurstück:	59
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Alleestr. 61, 63
Größe:	774 qm
Grundbuch Abteilung II: für lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	u.a. lastend auf dem hier gegenständlichen 37/600 Miteigentumsanteil des Schuldners und Eigentümers: lfd.Nr. 1: Nießbrauchrecht lfd.Nr. 2: Nießbrauchrecht lfd.Nr. 3 :Eigentumsrückübertragung lfd.Nr. 4: Eigentumsrückübertragung lastend auf dem hier gegenständlichen 37/600 Miteigentumsanteil des Schuldners und Eigentümers: lfd.Nr.12: Zwangsversteigerung lastend auf dem Gesamtgrundbesitz lfd.Nr. 11 Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen aufgrund Ersuchens der Stadt Remscheid vom 25.08.2022 gem. § 143 Abs. 2 BauGB am 13.09.2022 in Blatt 2969 und hierfür übertragen am 19.02.2024.

Im Gutachten zum Stichtag 22.11.2022 wird ausgeführt, dass aufgrund des Todes der Berechtigten das Nießbrauchrecht lfd.Nr. 1 und lfd.Nr. 2 nicht mehr relevant ist. Gleiches gilt für die Eigentumsrückübertragungen lfd.Nr. 3 und lfd.Nr. 4. Die Einträge lfd. Nr. 1, lfd.Nr. 2, lfd.Nr. 3 und lfd. Nr. 4 sind lösungsfähig.

Sanierungsverfahren:

Zum Zeitpunkt der Bewertung ist ein Einfluss des Sanierungsverfahrens noch nicht abschätzbar/bekannt. Hieraus erwachsende Zahlungsverpflichtungen sind noch nicht entstanden, mit Ausgleichszahlungen ist zu rechnen.

Zum Bodenrichtwert wird durch den Gutachterausschuss angegeben, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen die sanierungs- bzw. entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§§ 153, 169 BauGB) beinhalten.

Für die vorliegende Bewertung kann aus dem Sanierungsvermerk kein Werteeinfluss abgeleitet werden.

Grundbuch von:	Remscheid
Grundbuchblatt:	2969
Gemarkung:	Remscheid
Grundbuchauszug vom:	
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 8
Flur:	90
Flurstück:	61
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft, Alleestr. 59
Größe:	19 qm
Grundbuch Abteilung II:	lastend auf dem hier gegenständlichen 37/600
für lfd. Nr. 8 des	Miteigentumsanteil des Schuldners und Eigentümers
Bestandsverzeichnisses	sowie anderer:
	lfd.Nr. 12: Nießbrauchrecht
	lfd.Nr. 14: Nießbrauchrecht
	lfd.Nr. 15 :Eigentumsrückübertragung
	lfd.Nr. 16: Eigentumsrückübertragung
	lastend auf dem hier gegenständlichen 37/600
	Miteigentumsanteil des Schuldners und Eigentümers:
	lfd.Nr.34: Zwangsversteigerung
	lastend auf dem Gesamtgrundbesitz
	lfd.Nr. 32
	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.
	Eingetragen aufgrund Ersuchens der Stadt
	Remscheid vom 25.08.2022 gem. § 143 Abs. 2
	BauGB am 13.09.2022.

Im Gutachten zum Stichtag 22.11.2022 wird ausgeführt, dass aufgrund des Todes der Berechtigten das Nießbrauchrecht lfd.Nr. 12 und lfd.Nr. 14 nicht mehr relevant ist. Gleiches gilt für die Eigentumsrückübertragungen lfd.Nr. 15 und lfd.Nr. 16. Die Einträge lfd.Nr. 12, lfd.Nr. 14, lfd.Nr. 15 und lfd.Nr. 16 sind lösungsfähig.

Sanierungsverfahren:

Zum Zeitpunkt der Bewertung ist ein Einfluss des Sanierungsverfahrens noch nicht abschätzbar/bekannt. Hieraus erwachsende Zahlungsverpflichtungen sind noch nicht entstanden, mit Ausgleichszahlungen ist zu rechnen.

Zum Bodenrichtwert wird durch den Gutachterausschuss angegeben, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen die sanierungs- bzw. entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§§ 153, 169 BauGB) beinhalten.

Für die vorliegende Bewertung kann aus dem Sanierungsvermerk kein Werteeinfluss abgeleitet werden.

3. Grundstücklage / Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Remscheid (www.remscheid.de), des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Remscheid (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Alt-Remscheid
Stadtteil:	Mitte
Einwohnerzahl: (Stand 31.03.2024)	Gesamtstadt: 115.194 Stadtbezirk Alt-Remscheid: 49.503 Stadtteil Mitte: 2.690
großräumige Lage:	Remscheid ist eingebettet in die Berge und Täler der als „Bergisches Land“ bezeichneten Landschaft und kartographisch südlich von Wuppertal und östlich von Solingen gelegen; beide Gemeinden grenzen unmittelbar an Remscheid an und bilden gemeinsam das „Bergische Städtedreieck“.
Entfernungen:	Wuppertal: ca. 10 km Wermelskirchen: ca. 10 km Langenfeld: ca. 22 km Düsseldorf: ca. 35 km
kleinräumige Lage: siehe auch GA 2022 S. 9	Der statistische Stadtteil Mitte liegt im Stadtbezirk Alt-Remscheid und umfasst die eigentliche Innenstadt von Remscheid vom Stadtkegel am Rathaus und dem Wasserturm Remscheid bis zum Markt rund um die Fußgängerzone Alleestraße mit Ausnahme des eigentlichen Siedlungskerns der mittelalterlichen Remscheider Hoferschaft (Stadtteil Altstadt). Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Fußgängerzone der Alleestraße, im Sichtbereich zum Allee-Center (ca. 120 m fußläufig).
Verkehrsan- bindungen:	• Bushaltestelle Rathaus ca. 230 m oder Allee-Center ca. 160 m • Hauptbahnhof ca. 1,3 km • B 229 ca. 1 km • Autobahn A 1 ca. 4 km • Flugplatz Düsseldorf ca. 50 km

Versorgung:	allgemeine Erreichbarkeit von Versorgungsstrukturen einschl. medizinischer Versorgung im fußläufigen Nahbereich
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 08/2024 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Remscheid 8,2 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,7 % Bundesrepublik 6,1 %
Wirtschaft:	Industrie und Technologie haben in Remscheid Tradition – die Stadt gilt auch heute noch als Zentrum der deutschen Werkzeugindustrie. Unter anderem verwirklichten die Gebrüder Mannesmann hier ihre Innovationen in Stahl und Prof. Dr. W. Conrad Röntgen entdeckte die nach ihm benannten Röntgenstrahlen. Heute liegt der wirtschaftliche Schwerpunkt außerdem im Bereich der Automobil- zulieferindustrie.
Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografietyt 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)
Grundstückszuschnitt, Topografie:	Flurstück 59: langgestreckter Grundriss, Straßenfront ca. 22 m, mittlere Breite ca. 12 m, Grundstückstiefe ca. 51 m, unregelmäßig geschnitten (winkelförmig); Topografie vermutlich mit leichten Geländeabfall Flurstück 61: kleines, relativ quadratisches Flurstück, welches zur rückwärtigen Ostfront an das Flurstück 59 anschließt und eine Zufahrt über das Flurstück 75, ausgehend von der Daniel-Schürmann-Straße, ermöglicht
Grenzverhältnisse / Nachbarbebauung:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Bezüglich des Objektes Alleestr. 61/63 handelt es sich um ein Reihenmittelhaus in geschlossener Bauweise zu den Häusern Alleestr. 59 und Alleestr. 65.

Immissionen:	Das Grundstück ist nicht in der Lärmauswertung/-kartierung (Datenstand 2024) registriert. In Bezug zur Nutzung als Fußgängerzone bestehen keine Immissionen infolge Straßenverkehr.
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der anliegenden Alleestraße handelt es sich um eine Fußgängerzone, welche entsprechend ausgebaut/angelegt ist. Ausgehend von der Daniel-Schürmann-Straße besteht eine relativ schmale private Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob diese Zuwegung rechtlich gesichert ist. Im Grundbuch ist keine Begünstigung registriert.
Erschließung:	○ Wasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Gasanschluss ○ Abwasseranschluss Gemäß GA 2022 fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an. Beiträge gem. § 8 des KAG NRW können bei Verbesserung/Erneuerung von Erschließungsanlage ggf. anfallen.
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Parkmöglichkeiten:	Das Grundstück verfügt über keine Parkmöglichkeiten.

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Bauaufsicht) sind derzeit für die Flurstücke 59 und 61, Flur 90, Gemarkung Remscheid, keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.
Altlasten:	Gem. Gutachten 2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster registriert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben unvollständig sein können und aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
Bauplanungsrecht:	Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Kerngebiet dargestellt (Bauflächen und Baugebiete gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB). Es besteht der Bebauungsplan 410 vom 04.11.1989 mit folgenden, hinsichtlich des Bewertungsobjektes relevanten Festsetzungen: MK-Gebiet; geschlossene Bauweise; straßenseitig 4-geschossige / hofseitig 2-geschossige Bauweise, GRZ 1,0 / GFZ 2,2; Baugrenzen umfahren die vorhandene Bebauung Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid, Bauaktenarchiv, sind nach dem Stichtag 22.11.2022 (bzgl. GA 2022) keine Unterlagen eingegangen. Weiter wurde mitgeteilt, dass bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Objekt Alleestr. 61, 63 derzeit keine Verfahren anhängig sind.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Energieausweis: Anlage 3	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 beigemessen: 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.

Durch die Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 30.09.2008 übersendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Energieausweis 10 Jahre gültig ist, somit ist dieser Ausweis nicht mehr relevant.

Nach Kenntnisstand der Sachverständigen kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren ein Energieausweis nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn um keinen Verkauf, sondern um eine Zwangsversteigerung handelt.

Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Remscheid erfasst.
Sanierungsverfahren: Anlage 5	Das Grundstück befindet sich im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alleestraße“ gem. Satzung vom 01.07.2022; siehe dazu folgende Anlagen: 1. Amtliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung 2. Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet 3. Hinweise zur sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. §§ 144 und 145 BauGB (Übersicht über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge; Verfahrensablauf; etc.) 4. Rahmenplan Alleestraße 5. Rahmenplanbericht Alleestraße (im Internet einsehbar)

Auf Anfrage wurde durch die Stadt Remscheid, Stadtentwicklung, auf den Rahmenplanbericht Alleestraße, der u.a. die Sanierungsziele herausstellt, hingewiesen. Für das Objekt Alleestr. 61/63 sind keine Impulsprojekte geplant. Mit Erlass der Sanierungssatzung vom 13.07.2022 wurde festgehalten, dass die Umsetzung der Sanierung nach 10 Jahren abgeschlossen sein soll. Aufgrund der Vielzahl von Sachstandserfassungen, Planungen, rechtlicher Verfahren und Abwägungen im Sanierungsprozess, kann seitens der Stadt Remscheid keine verbindliche Aussage zur Dauer der Sanierung getroffen werden.

Stadtumbaugebiet:

Das Grundstück befindet sich im Stadtumbaugebiet Innenstadt. Ende Juni 2015 ist das Stadtumbaugebiet Innenstadt in das Förderprogramm Stadtumbau West 2015 aufgenommen worden. Grundlage dafür ist das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Revitalisierung der Innenstadt (Ratsbeschluss 18.06.2015).

Das Stadtumbaugebiet liegt im Stadtbezirk Alt-Remscheid im direkten Umfeld der Alleestraße. Es erfasst die zentrale Lage der Innenstadt zwischen der Hochstraße im Westen und dem Willy-Brandt-Platz am Hauptbahnhof im Osten sowie zwischen der Elberfelder Straße im Norden und der Blumenstraße/Brüderstraße im Süden.

Detaillierte Informationen im Internet:

„Stadt Remscheid – Stadtumbaugebiet Innenstadt“

- Revitalisierungskonzept
- Maßnahmen
- Stadtteilmanagement

derzeitige Nutzung:

Erdgeschoss:

- Ladenlokal - Discounter
- Ladenlokal - Juwelier
- Ladenlokal - zurzeit Leerstand

1. Obergeschoss:

- Praxis - Zahnarzt

2. Obergeschoss:

- Büro - Lernstudio

Dachgeschoss:

- Leerstand

Miet- und
Pachtverhältnisse:

Miet- oder Pachtverträge liegen nicht vor.
Aufstellung der Vermietungssituation siehe Punkt 7.3.1.

Marktsituation
Remscheid:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Remscheid wird ausgeführt, dass im Berichtsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr sich die Anzahl der Kauffälle um rund 19 % und der Geldumsatz um rund 16 % verringert haben.

Am deutlichsten rückläufig sind Verkäufe und Preise von Wohn- und Teileigentum, es folgt der Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Die Anzahl der Kauffälle im Segment Gewerbe/Industrie (16 Kauffälle, Geldumsatz stabil) und Objekte mit gemischten Nutzungen (42 Kauffälle, Geldumsatz gestiegen) sind eher gering zurückgegangen und hinsichtlich der Kaufpreise im Wesentlichen stabil, bei Mischnutzungen wurde ein Anstieg verzeichnet. Dieser Teilmarkt ist bzgl. der Kauffälle und Umsätze ein kleinerer Markt. Gemäß Statistik fallen hier die Schwankungen gegenüber den dominierenden Teilmärkten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie des Wohneigentums deutlich geringer aus.

Corona- Pandemie, Zinsentwicklungen, hohe Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen sowie die politischen Unsicherheiten insgesamt wirken derzeit abschwächend auf den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen lassen sich perspektivisch nicht vollständig abschätzen. Diese Umstände sind weiterhin dynamisch und sind bei der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes zu berücksichtigen.

5. Einschätzung / Beurteilung der Objektsituation (Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit)

Das Geschäftshaus Alleestr. 61/63 dient vornehmlich der gewerblichen oder vergleichbaren Nutzung im Rahmen der Vermietung. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Ladeneinheiten und im 1. und 2. Obergeschoss jeweils eine Nutzungseinheit (Praxis, Büro). Im Dachgeschoss befindet sich gemäß Beschreibung (GA 2022) eine Wohnung, welche ehemals auch vermietet war. Allerdings soll es sich hierbei, gemäß Auskunft des mit dem Objektverkauf beauftragten Maklerbüros, um eine nicht genehmigte Wohnung handeln (auf diesen Umstand wird im GA 2022 nicht eingegangen), welche zudem umfassend modernisierungsbedürftig sei. Dementsprechend wird sie im Verkaufsexposee nicht erwähnt und wird in dieser Bewertung lediglich als Lagerfläche (ggf. Ausbaureserve) wertmäßig berücksichtigt.

Früher handelte es sich bei der Alleestraße, insbesondere bzgl. der Fußgängerzone, um die Premiurlage in der Remscheider Innenstadt. Durch Versäumnisse in einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und auch mangelnder Investitionsbereitschaft von Eigentümern, hat die Alleestraße zunehmend an Attraktivität verloren. Hinzu kommt, dass durch den Bau des Allee-Centers, vor nunmehr 35 Jahren, sich die Käuferströme auf das Einkaufszentrum konzentrierten.

Die Alleestraße wird heute überwiegend von Geschäften mit Angeboten im niedrigen Preissegment, einfacher Gastronomie (Imbiss) und Dienstleister geprägt. Der Imageverfall ist auch auf die Wohnnutzungen in der Alleestraße übertragbar. Die Objekte in der Alleestraße sind zu unterteilen in Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser.

Die Vermietung von Gewerberäume etc. innerhalb der Alleestraße stellt sich mittlerweile schwierig dar. Auffallende Langzeitleerstände sind zu verzeichnen und die früheren attraktiven Miethöhen sind nicht einmal mehr annähernd zu erzielen. Hinsichtlich der Vermietung bedarf es neben einem ansprechenden Eindruck der Räumlichkeiten auch eines Mietpreises, welcher sich eher im unteren Bereich der bekannten Gewerbemietspannen und ggf. auch niedriger ansiedeln dürfte.

Mit dem 2015 in Kraft gesetzten Plänen für das Stadtumbaugebiet wurden das erste Zeichen gesetzt, um dem negativen Entwicklungstrend der Alleestraße einschließlich Umfeld entgegenzuwirken. Es folgte 2022 die Festsetzung des Sanierungsgebietes Alleestraße für den ausgewählten primären Bereich (Details siehe Anlage 4). Es bleibt abzuwarten, ob damit Anreize für die betroffenen Immobilieneigentümer geschaffen wurden. Aktuell sind augenscheinlich keine nennenswerte Fortschritte zu verzeichnen.

In den Analysen, welche durch die Stadt Remscheid beauftragt wurden, taucht der Begriff Trading-Down (zu deutsch: „nach unten handeln“) auf. Dieser Trading-Down Effekt beschreibt die Situation innerhalb der Alleestraße treffend.

„Als Trading-Down-Effekt, bezeichnet in der Raumplanung den für ein Stadtteilzentrum typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft. Neben Leerständen sind auch vermietete Gewerbeeinheiten ein Indikator für diesen Effekt, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum Angebot des Standortes passt. Dabei ist die Chance groß, dass diese zu potenziellen zukünftigen Leerständen werden oder mit der Zeit hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden (z. B. Spielhallen oder Ein-Euro-Läden). Dies führt zwangsläufig zu einem Imageverfall des Standortes.

Am Ende dieser Entwicklung stehen immer Ladenleerstände mit kurz- und langfristigen Folgen. Als Erstes machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern jener leerstehenden

15

Immobilien bemerkbar, wodurch die Fähigkeit sinkt, in die eigene Immobilie investieren zu können. So bleiben notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage aus, was zur Folge haben kann, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das aktuelle Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen und Vorstellungen entspricht. Weiterhin strahlt eine Häufung von Leerständen negativ auf das Umfeld aus, die in der Folge noch weitere Leerstände erzeugt und im Endeffekt zum Funktionsverlust oder gar im schlimmsten Fall zu einer Verödung des gesamten Stadtteilzentrums führen kann.

Der Trading-Down-Effekt bedeutet das In-Gang-Kommen eines Teufelskreises dem nur mit gezielten Maßnahmen begegnet werden kann: Hierzu ist eine kontinuierliche Beobachtung des Standorts notwendig. Insbesondere in neuerer Zeit spielt im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ der Trading-Down-Effekt eine tragende Rolle.

Sofern die Gewerbeeinheiten in einer Hand liegen, ist ein Ladenbesetzungs-Management wie in einem Einkaufszentrum möglich, wo ein attraktiver Gewerbemix angeboten wird. Liegt eine zersplitterte Eigentumsstruktur vor, stehen die Einzelinteressen der Eigentümer (hohe Rendite) im Zielkonflikt mit einer für die Bewohner des Stadtteils adäquaten Nutzung der Gewerbeflächen (wenig Leerstand, ausgewogener Branchenmix). Konsequenterweise besteht ein Lösungsansatz darin, die Eigentumsverhältnisse zu vereinfachen und möglichst viele Einheiten in möglichst wenige Hände zu übertragen.“

➤ Quelle: Wikipedia

Eigentümer des Objektes Alleestr. 61/63 ist eine Eigentümergemeinschaft, deren einzelne Eigentümer vermutlich durch Erbe unterschiedlicher Miteigentumsanteile an der Sachgesamtheit, Teilhaber am Grundbesitz wurden.

Das Objekt wird mittlerweile durch ein professionelles Maklerbüro zum Kauf beworben/angeboten. Zum Verkauf steht die Gesamtliegenschaft. Im Rahmen der beauftragten Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren 11 K 1/24 sind 37/600 Anteil vom Gesamtwert gegenständlich. Der Verkauf des Objektes insgesamt ist aufgrund der geschilderten Situation schwierig. Ein Interesse am Kauf des hier gegenständlichen Miteigentumsanteils dürfte kaum bestehen, es sei denn, es wird wiederum von der noch bestehende Gemeinschaft erworben, um den Gesamtverkauf voranzubringen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Sachverständige keine Informationen zur Verfügung gestellt wurden, in welcher Art und Weise die Bewirtschaftung der Immobilie erfolgt (Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben, Verantwortlichkeiten bzgl. Instandhaltung etc.). Für einen Erwerber des Miteigentumsanteils, außerhalb der bestehenden Eigentümergemeinschaft, resultiert hieraus ein nicht einschätzbares Risiko.

6. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen etc.

Baujahr	1958
Sanierung, Modernisierung:	- ohne konkrete Angaben - gemäß Verkaufsexposee wurde das Objekt in den vergangenen Jahren in Teilbereichen renoviert und modernisiert (modernisierte Sanitär- und Sozialräume in allen Geschossen) - im Energieausweis (Stand 2008; Gültigkeit 10 Jahre, er ist somit abgelaufen) wird das Baujahr der Anlagentechnik (Wärmeversorgung) mit 1999 angegeben
Baubeschreibung:	Siehe GA 2022, S. 17
Grundrissgestaltung	Siehe GA 2022, S. 19
Baumängel/Bauschäden	Siehe GA 2022, S. 19 Anmerkung: Das Gebäude konnte nur, insofern möglich, von außen besichtigt werden. Der Eindruck wurde weitestgehend durchschnittlich wahrgenommen; Instandhaltungsbedarf ist vorhanden (Verschleiß/ Schäden bzgl. Fassade)
Außenanlagen etc.	Siehe GA 2022, S. 20

6.1. Angaben zu den Flächen

Die Flächenangaben wurden aus dem GA 2022 übernommen (S. 24); die Grundrisse, Ansichten und Schnitte befinden sich auf den Seiten 73 bis 83 des GA 2022.

Bruttogrundfläche	Kellergeschoss: 250 m ²	
	Erdgeschoss: 675 m ²	gesamt:
	1.Obergeschoss: 190 m ²	1.400 m ²
	2.Obergeschoss: 190 m ²	
	Dachgeschoss: 95 m ²	
Nutzflächen:	Die Angabe dient ausschließlich der Wertermittlung, es kann hieraus kein Genauigkeitsanspruch abgeleitet werden.	
		gesamt:
	Erdgeschoss links: 790 m ²	1.350 m ²
	Erdgeschoss mitte: 154 m ²	
	Erdgeschoss rechts: 65 m ²	
	1. Obergeschoss: 137 m ²	
	2. Obergeschoss: 133 m ²	
	Dachgeschoss: 71 m ²	
	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Dachgeschoss als Wohnung genutzt, es befindet sich seit längerer Zeit im Leerstand. Nach Kenntnisstand ist die Wohnnutzung für das DG nicht genehmigt. Im aktuellen Verkaufsexposee ist diese Fläche deshalb nicht enthalten. In der Bewertung wird sie als Lagerfläche berücksichtigt.	
	Es ist sind keine konkreten Angaben zur Nutzung des Kellergeschosses zur Kenntnis gelangt. Im Verhältnis der Bruttogrundflächen zur angegebenen Nutzfläche ist zu vermuten, dass Flächen des Kellergeschosses in der Flächenvermietung involviert sind (Lagerflächen im KG eventuell in der Nutzfläche zur Einheit EG rechts enthalten).	

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 Wertermittlungstichtag 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

Geschäftshäuser werden regelmäßig bevorzugt über den Ertragswert zum Verkehrswert eingeschätzt. In Bezug zum Nutzungszweck – Vermietung / Renditegesichtspunkte - ist das Ertragswertverfahren grundsätzlich relevant; dieses ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert dargestellt.

Zur Einschätzung des substanziellen Wertes wird zudem das Sachwertverfahren in einer etwas verkürzter Form des Schriftsatzes zu Kenntnis gegeben.

Das Vergleichswertverfahren kann in Ermangelung vergleichbarer Merkmale - wegen deutlicher Unterschiede in dieser Objektkategorie - nicht sachdienlich dargestellt werden. Durch den Gutachterausschuss werden aus diesem Grund auch keine Daten veröffentlicht.

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 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	10037 (Gemarkung Remscheid; Ortsteil Mitte)
Bodenrichtwert:	1.450 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2024
Verfahrensgrund:	Sanierungsgebiet
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Kerngebiet
Geschosszahl	VI
Geschossflächenzahl:	2,2
Verfahrenszustand:	sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1.450 €/m ² (01.01.2022)

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat in Kerngebieten eine Baulandtiefe bis zu 30 m.

Der Bodenwert für die Grundstücksqualität Straßenland beträgt maximal 1/10 des Bodenrichtwertes.

Die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ausgewiesenen Bodenrichtwerte beinhalten die sanierungs- bzw. entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§§ 153, 169 BauGB).

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.

Bodenrichtwert			1.450 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2024	23.07.2024	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	Kerngebiet, VI Geschosse, GFZ 2,2	Kerngebiet, III Geschosse, GFZ 1,8	–	- 161	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungs- beitragsfrei ; abgabepflichtig nach Kommunalabgaben- gesetz	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungs- beitragsfrei ; abgabepflichtig nach Kommunalabgaben- gesetz	–	–	E3
Fläche	–	774 m² (+ 19 m²)	–	–	E4
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				1.289 €	
vorläufiger grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Flurstück 59		1.289 €/m² x 774 m²		997.686 € 997.700 €	
Flurstück 61		258 €/m² x 19 m²		4.902 € 4.900 €	

Bezüglich des Flurstücks 61 handelt es sich um eine kleine Fläche, welche sich an den Hof des Flurstücks 59 anfügt und die Zufahrt von der Daniel-Schürmann-Straße ermöglicht (insofern ein rechtlicher Anspruch über das Flurstück 75 besteht; dieses konnte nicht geklärt werden). Bezüglich des Flurstücks 61 handelt es sich nach sachverständiger Auffassung um kein ausschließliches Straßenland, es wird ein Wertansatz in Höhe von 20 % des angepassten Baulandwertes angenommen:

$$1.289 \text{ €/qm} \times 20 \% = 257,80 \text{ €} \approx 258 \text{ €/qm}$$

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs sind nicht mehr relevant (Nießbrauchrechte, Eigentumsrückübertragung).

Gemäß Gutachterausschuss ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Baulasten und Altlasten sind nicht registriert.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► **Weitere Details und 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 Grundstücksmerkmalen 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. Nutzflächen

Die Nutzfläche wurden aus dem vorliegenden Gutachten 2022 übernommen. Die Nutzfläche beträgt demnach insgesamt 1.350 qm. Sie stimmt mit den Angaben der Verwaltung überein. Allerdings kann nach Kenntnisstand die Fläche im Dachgeschoss (71 qm) nicht als Wohnfläche angesehen werden.

Eine Mietflächenberechnung lag zur Bewertung nicht vor und war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages.

2. Tatsächliche Mieterträge

Mietverträge haben nicht vorgelegen, folgende Angaben bzgl. Mieteinnahmen wurden den zur Verfügung stehenden Informationen/Unterlagen entnommen:

Aktuelle Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) gem. Verwalterauskunft; die Quadratmetermiete wurde auf der Basis der Flächenangaben des vorliegenden GA 2022 ermittelt.

	gem. Verwaltung		gem. GA 2022	
			Ist-Miete	gewählte Miete
EG li. (Discounter)	2.887,50 €	3,66 €/qm	3,83 €/qm	5,25 €/qm
EG mi. (Laden - Leerstand)	0,00 €	0,00 €/qm	12,34 €/qm	12,78 €/qm
EG re. (Juweliergeschäft)	1.100,00 €	16,92 €/qm	18,62 €/qm	19,73 €/qm
1.OG (Zahnarztpraxis)	1.288,38 €	9,40 €/qm	11,68 €/qm	8,01 €/qm
2.OG (Fortbildung)	715,81 €	5,38 €/qm	6,80 €/qm	5,54 €/qm
DG (Wohnung - Leerstand)	0,00 €	0,00 €/qm	0,00 €/qm	5,64 €/qm
	5.991,69 €			

Es steht zudem eine Liste bzgl. der Mieten des Jahres 2012 zur Verfügung. Daraus geht hervor, dass die Ladeneinheit im EG rechts und die Praxis im 1. OG bereits damals an dieselben Mieter wie heute vermietet waren. Die Miete für den Laden hat sich zwischenzeitlich nicht verändert, die Miete der Praxiseinheit betrug damals 7,63 €/qm. Die Miete im 2.OG wurde bezüglich des Nachmieters unverändert beibehalten.

Mieter des EG links war ein Drogeriemarkt, die Miete betrug 9,71 €/qm. Das EG mitte war an eine GmbH als Büro vermietet, zu einem Mietpreis von 38,96 €/qm. Zudem war das Dachgeschoss als Wohnung mit einer Quadratmetermiete von 3,69 € vermietet. Im Jahr 2012 betrug die Nettokaltmiete insgesamt 16.792,59 €/Monat.

Gemäß Auskunft der Verwaltung ist die Ladeneinheit im EG mitte ab 01.01.2025 wieder neu vermietet. Es handelt sich um einen E-Kiosk-Betrieb oder auch Automatenkiosk*. Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt zunächst 1.500 €/Monat (9,74 €/qm) und soll sich ab dem 5. Monat auf 1.700 € (11,04 €/qm) steigern.

*Der Verkauf von Produkten erfolgt ohne Personal voll automatisch über Automaten. Kundinnen und Kunden können die gewünschten Produkte auswählen, bezahlen mit Karte oder bar und erhalten die Artikel dann über die Warenausgabe. In der Regel haben diese Geschäfte 24 Stunden – rund um die Uhr – geöffnet.

3. Mietspiegel (Stand 2022)

Gewerblicher Mietspiegel Remscheid

Ladenlokale:

Innenstadt (unterteilt nach Straßen und Hausnummern)

untere Alleestraße

(Hs-Nr. 5 – 55a bzw. 2 – 62, Markt bis Scharffstraße)

Größe bis 130 qm

Ø 10,00 €/qm Spanne 5,00 bis 14,00 €/qm

Größe über 130 qm

Ø 7,00 €/qm Spanne 4,50 bis 9,50 €/qm

obere Alleestraße

(Hs-Nr. 57 – 89 bzw. 64 – 88, ab Scharffstraße bis D.-Schürmann-Str.)

Größe bis 130 qm

Ø 20,50 €/qm Spanne 15,00 bis 24,00 €/qm

Größe über 130 qm

Ø 15,00 €/qm Spanne 7,00 bis 21,00 €/qm

Büros und Praxen:

Innenstadt Alleestraße / Markt

Ø 7,50 €/qm Spanne 6,00 bis 9,25 €/qm

reine Lagerobjekte

Ø 3,00 €/qm Spanne 2,00 bis 3,50 €/qm

(unabhängig von Lage und Größe)

Qualifizierter Wohnungs-Mietspiegel Stadt Remscheid:

Baujahr 1949 bis 1959 (in Bezug zur Wohnung im Bewertungsobjekt)

Wohnfläche 71 bis 75 qm 6,13 €/qm

Wohnlage:

Im Wohnlagenverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Remscheid wird die Alleestraße als normale Wohnlage definiert.

4. Aktueller Angebotsmarkt

Einzelhandel Ø 7,33 €/qm

Spanne 4,17 bis 9,48 €/qm

Alleestr. 48 135 qm 5,94 €/qm

Alleestr. 39 600 qm 4,17 €/qm

Bismarckstr. 110 100 qm 9,00 €/qm

Mitte 210 qm 9,48 €/qm

Mitte 315 qm 18,73 €/qm („Ausreißer“)

Hasten 257 qm 8,37 €/qm

Zentralpunkt 140 qm 7,00 €/qm

Büros/Praxen Ø 6,44 €/qm

Spanne 4,24 bis 8,66 €/qm

Alleestr. 39	180 qm	5,00 €/qm
Nordstr. 3-5	2.500 qm	6,00 €/qm
Remsch.Str.150/160	300 qm	6,50 €/qm
Am Bruch 21-23	160 qm	6,90 €/qm
Gertenbachstr. 35	64 qm	7,74 €/qm
Hof Glassiepen 1-3	520 qm	8,66 €/qm
Büchelstr. 54-58	360 qm	6,95 €/qm
Waldstr. 22	78 qm	4,24 €/qm
Hastener Str. 136-138	200 qm	6,00 €/qm

Wohnungen WFL 70 bis 80 qm
Ø 6,58 €/qm

(11 ausgewertete Angebote)
Spanne 5,40 bis 7,73 €/qm

5. Einschätzung des Rohertrags

Für die Einschätzung des Rohertrages werden die zur Kenntnis gelangten Ist-Mieten (gerundet) bzgl. EG links, Erdgeschoss rechts, 1. und 2. Obergeschoss gerechtfertigt. In Bezug zum Mietspiegel fallen sie zwar teils aus dem Rahmen (insbesondere EG rechts) begründen sich jedoch in einem langjährigen Mietsverhältnis. Die Risiken werden mit der Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes abgewogen. Für die Einheit Erdgeschoss mitte wird die ab Januar 2025 vereinbarte Miete angenommen, es handelt sich um ein positives Ergebnis in Bezug zum problematischen Markt, deshalb wird die vorgesehene Mieterhöhung skeptisch beurteilt und nicht berücksichtigt. Hinsichtlich des Dachgeschoss wird unterstellt, dass es für eine Lagernutzung in Betracht kommt. Ob eine Wohnnutzung möglich ist, kann in dieser Bewertung nicht geprüft werden; zudem bedürfen die Räumlichkeiten dazu einer umfassenden Modernisierung, so dass der Wertansatz für Lagernutzung auch aus dieser Perspektive gerechtfertigt wird.

EG li. - Laden	ca. 790 qm x	3,66 €/qm	≈ 2.890 €
EG mi. - Laden	ca. 154 qm x	9,74 €/qm	≈ 1.500 €
EG re. - Laden	ca. 65 qm x	16,92 €/qm	≈ 1.100 €
1.OG - Praxis	ca. 137 qm x	9,40 €/qm	≈ 1.290 €
2.OG - Büro	ca. 133 qm x	5,38 €/qm	≈ 715 €
DG - Lager	ca. 71 qm x	2,50 €/qm	≈ 180 €

monatlicher Ertrag = 7.675 €
x 12 Monate = **Jahresrohertrag 92.100 €**

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.

Verwaltungskosten:

3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Instandhaltungskosten:

100 Prozent (13,75 €/qm)

für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

50 Prozent (6,88 €/qm)

für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

30 Prozent (4,13 €/qm)

für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude, dass mit Ladengeschäften, Büro und Praxis genutzt wird. Der gewählte Ansatz für die Instandhaltungskosten beträgt daher 13,75 €/qm.

Mietausfallwagnis:

4 % des Rohertrages

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	92.100 € x 3 %	=	2.763,00 €
Instandhaltungskosten	1.350 qm x 13,75 €/qm	=	18.562,50 €
Mietausfallwagnis	92.100 € x 4 %	=	3.684,00 €
			25.009,50 €
BWK gesamt		rd.	25.010 €

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.

Vom Gutachterausschuss Remscheid werden im Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Objekte ausgewiesen.

Aus dem Datenmaterial von 2023 hat der Gutachterausschuss 8 Kauffälle ausgewertet bezüglich gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % vom Rohertrag:

Anzahl der Objekte	8	
Liegenschaftszinssatz	3,5 %	Standardabweichung 1,6
Rohertragsfaktor	17	Standardabweichung 3,6
Ø Wohnfläche	985 qm	Standardabweichung 1.239
Ø Kaufpreis	1.436 €/qm	Standardabweichung 277
Ø Miete	6,10 €/qm	Standardabweichung 1,0
Ø Bewirtschaftungskosten	23,7 %	Standardabweichung 3,0
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre	Standardabweichung 11

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine rein gewerblich genutzte Immobilie. Die Risiken der Ertragserzielung werden deshalb höher eingeschätzt; siehe dazu auch die Ausführung zur Einschätzung des Rohertrages.

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zum Bewertungsobjekt:

(Grundlage: systemische Darstellung gem. Kleiber)

Bei hohen Risikofaktoren werden Zuschläge und bei niedrigen Risikofaktoren Abschläge zum üblichen Liegenschaftszinssatz erteilt.

Zuschläge:	Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund	+ 0,5
	nahezu ausschließliche Gewerbenutzung	+ 0,5
	auffallender Leerstand im Bereich der Alleestraße	+ 0,5
	(schwierige Vermietungssituation, insbesondere bei Leerzug; früheres Miethöhenniveau kann i.d.R. nicht mehr erzielt werden)	

Liegenschaftszinssatz: 5 % (Mittelwert 3,5 % + 1,5)

7.3.4. Restnutzungsdauer

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.

In der ImmoWertV wird folgende Gesamtnutzungsdauer angegeben:

Geschäftshäuser:	60 Jahre
Baujahr:	1958
Alter zum Bewertungsstichtag:	66 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer:	ca. 25 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer weicht in Bezug zum GA 2022 ab, da sie nunmehr gemäß den Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden muss. Daraus ergeben sich zwangsläufig Änderungen bzgl. der Restnutzungsdauer.

Eine durchgreifende Modernisierung hat die Immobilien gemäß Kenntnisstand seit dem Baujahr nicht erfahren. Bedarfsbedingte Instandhaltungen und notwendige Maßnahmen bei Mieterwechsel wurden vermutlich durchgeführt. Im GA 2022 wurde der bauliche Zustand als „ortsüblich noch normal“ beurteilt; bezüglich der Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden 7 Punkte (S. 34/35 des GA 2022) vergeben. Konkrete Angaben erfolgten dazu nicht. Der äußere Gebäudeeindruck lässt allerdings inzwischen schon einen gewissen Maßnahmebedarf annehmen. Unter der Annahme, dass die Heizungsanlage noch dem Jahr 1999 entspricht (gem. Energieausweis von 2008), ist hier in absehbarer Zeit mit einer erforderlichen Erneuerung zu rechnen. Im GA 2022 wird von „diversen“ Heizungssystemen gesprochen. Es wird vermutet, dass inzwischen einige Mieter selbst für eine Wärmeversorgungsanlage ihrer Mieteinheit Sorge tragen.

Anhand der zur Verfügung stehenden Informationen wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt (siehe ImmoWertV Anlage 2). Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Einschätzung des Modernisierungsgrades zu berücksichtigen ist, wie lange die Maßnahmen zurückliegen und deshalb ggf. nur anteilig oder nicht mehr zum Tragen kommen (gem. Sachwertmodell AGVGA NRW). Das Modell bezieht sich allerdings auf Wohngebäude (ebenso wie die ImmoWertV), in Ermangelung von Angaben für Gewerbeobjekte handelt es sich somit nur um eine Anlehnung an dieses Modell und um eine sachverständige Würdigung in Bezug zum Bewertungsobjekt.

7.3.5. 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.

Liegenschaftszins (q): 5 %
Restnutzungsdauer (n): 25 Jahre
Barwertfaktor: 14,09

7.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes, wie:

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

Es wurde versucht, den Ertrag anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen sachlich abzugleichen und einzuschätzen sowie mittels des Liegenschaftszinssatzes die Risiken zu berücksichtigen. Dennoch können bei einer solchen, ausschließlich Rendite orientieren Immobilie Risiken entstehen, welche kaum vorhersehbar sind. Das begründet sich einerseits in den städtebaulichen Entwicklungen (Sanierungsgebiet) und deren Erfolg oder Misserfolg und auch im Objektmanagement und dem Agieren der Eigentümer. Die früheren hohen Renditen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mehr erzielbar. Es sollten eine Sicherung des Gebäudebestandes und eine Stabilität der Mietverhältnisse in den Vordergrund gestellt werden. Hieraus resultierend und aus dem Umstand, dass sich die Sachverständige keinen eigenen Eindruck zum Objekt verschaffen konnte, wird ein Risikoabschlag in Höhe von **1,5 %** gerechtfertigt.

$$1.240.000 \text{ €} \times 1,5 \% = \mathbf{18.600 \text{ €}}$$

Bezüglich Baumängel/Bauschäden wird auf die Einschätzung im GA 2022 (S. 19) hingewiesen. Im aktuellen Verkaufsexposee des beauftragten Maklerunternehmens wird von einem guten Unterhaltungs- und Pflegezustand gesprochen und dass in den vergangenen Jahren das Objekt in Teilbereichen renoviert und modernisiert wurde. Eine Anpassung wird deshalb nicht erforderlich erachtet. Es wird unterstellt, dass für die laufenden Unterhaltung Rücklagen gebildet werden bzw. die im Rahmen der Ertragswertberechnung angesetzte Instandhaltungsrücklage ausreichend ist.

7.3.7. Ertragswertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	rd.	92.100 €
Bewirtschaftungskosten	x	25.010 €
Jahresreinertrag	=	67.090 €
Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	-	49.885 €
Ertrag	=	17.205 €
Liegenschaftszinssatz		5 %
Restnutzungsdauer		25 Jahre
Barwertfaktor		14,09
Ertragswert	= ≈	242.418,45 € 242.400 €
Bodenwert (Flurstück 59)	+	997.700 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	1.240.100 € 1.240.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Risiken/Unwägbarkeiten	-	18.600 €
Ertragswert gesamt Ertragswert gerundet	= ≈	1.221.400 € 1.221.000 €
entspricht bei 1.350 m² Nutzfläche	≈	904 €/m²

7.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2).

Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

7.4.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie ist für den jeweiligen Objekttyp der ImmoWertV21 oder entsprechend dem jeweiligen Sachwertmodell des Gutachterausschusses (GAA) zu entnehmen. Dasselbe dient der Modellkonformität in Bezug zur Anwendung der Sachwertfaktoren

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.

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

➤ siehe Punkt 7.3.4.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

7.4.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gem. § 37 ImmoWertV21 gesondert zu ermitteln, insofern die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der Wert der Außenanlagen kann nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Bei der Anwendung von Herstellungskosten angewendet, unterliegen die Außenanlagen in der Regel der Restnutzungsdauer des Gebäudes/der baulichen Anlagen und somit dieser Alterswertminderung.

Zu den Außenanlagen gehören z.B. Wegbefestigungen, Einfriedungen, Gestaltungselemente, Pflanzungen usw..

► Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten

7.4.5. Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Das erfolgt auf der Grundlage des Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Liegen keine Angaben vom örtlichen Grundstücksmarkt vor, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten sowie eigene Ableitungen des Sachverständigen herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss Remscheid weist keine Sachwertfaktoren für den gegenständlichen Objekttyp aus. Aufgrund zu geringer Fallzahlen bzw. starker Individualitäten der vergleichenden Merkmale, sind Sachwertfaktoren für solche Objekt kaum darstellbar.

► Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten

7.4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes.

➤ siehe Punkt 7.3.6.

Die Anpassung wird aus dem wertgebenden Ertragswertverfahren in Höhe von 18.600 € übernommen.

7.4.7. Sachwertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 6.1 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	ca.	1.400 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	790 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. Baunebenkosten	=	1.106.000 €
Baupreisindex	x	1,86
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	= ≈	2.057.160 € 2.057.000 €
Restnutzungsdauer	ca.	25 Jahre
Alterswertminderung linear	-	58 %
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	= ≈	863.940 € 864.000 €
Wertanteil Außenanlagen	+	8.600 €
Wert der baulichen Anlagen	=	872.600 €
Bodenwert (Flurstück 59)	+	997.700 €
vorläufiger Sachwert	= ≈	1.870.300 € 1.870.000 €
Sachwertfaktor	x	(0,70 + 0,65): 2
Sachwert	= ≈	1.262.250 € 1.262.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Risiken/Unwägbarkeiten	-	18.600 €
Sachwert gesamt Sachwert gerundet	= ≈	1.243.400 € 1.243.000 €

7.5 . Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist ein Miteigentumsanteil in Höhe von 37/600 am Grundstück Alleestr. 61, 63. Das Grundstück ist mit einem vermieteten Geschäftshaus bebaut, so dass das Ertragswertverfahren der Ableitung des Verkehrswertes dient.

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).

Im vorliegenden Fall wird eingeschätzt, dass das Interesse am Erwerb des Miteigentumsanteils sich wahrscheinlich gering darstellen dürfte. Zumal auch keine konkreten Informationen zur Bewirtschaftungssituation und den Regelungen bzgl. Einnahmen und Ausgaben zur Kenntnis gelangt sind. Das Miteigentum ist hier keinesfalls vergleichbar mit Wohn- und Teileigentum. Die Eigentümergemeinschaft hat ein professionelles Maklerunternehmen mit dem Verkauf des Grundstücks beauftragt.

Das Grundstück wird von zwei Flurstücken gebildet. Im Zwangsversteigerungsverfahren sind dazu Einzelwerte auszuweisen. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Der Verkehrswert für das Grundstück Alleestr. 61, 63 in Remscheid, Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 59, Größe 774 qm, Grundbuch von Remscheid Blatt 28543 wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 10.10.2024 geschätzt auf insgesamt

1.221.000 €

(in Worten: einmillionzweihunderteinundzwanzigtausend Euro)

somit entfallen auf 37/600 Miteigentumsanteil

75.295 €

(fünfundsiebzigtausendzweihundertfünfundneunzig Euro)

Der Verkehrswert für das Grundstück Alleestr. 59 in Remscheid, Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 61, Größe 19 qm, Grundbuch von Remscheid Blatt 2969 wird aus der Bodenbewertung abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 10.10.2024 geschätzt auf insgesamt

4.900 €

(in Worten: viertausendneunhundert Euro)

somit entfallen auf 37/600 Miteigentumsanteil

302 €

(dreihundertzwei Euro)

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden. Entsprechend der Hinweise steht diese Bewertung im Zusammenhang (teilweise Beschreibungen, behördliche Auskünfte und Anlagen) mit der Bewertung im Vorverfahren Az 11 K 22/20 zum Bewertungsstichtag 22.11.2022.



