

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0175 – 41 54 544

Email: Rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

Rolf Lahmeyer
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



30/90 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Lennep, Flur 28, Flurstück 384, Gebäude- und Freifläche, Augustenstraße 24,

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss Nummer 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Trockenraum

VERKEHRSWERT
Bewertungswohnung Nr. 3 inkl. Garage

79.020 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Remscheid
-Zwangsvorsteigerung-
Alleestr. 119
42859 Remscheid

Aktenzeichen:

011 K 001/25

Bewertungsstichtag:

07.05.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Grundbuchangaben Wohnungseigentum	8
2.2.	Regionale Beschreibung Grundstückslage, Verkehrsanbindung	10 12
2.3.	Grundstücksbeschreibung	13
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	14
3.1.1.	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	17
3.1.2.	Sonstiges	17
3.1.3.	Bauliche Maße	19
3.2.	Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums	20
3.3.	Beurteilung	21
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	22
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.2.	Bodenwertermittlung	25
5.	Vergleichswertverfahren	28
5.1.	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	29
5.2.	Vergleichswertermittlung	33
6.	Ertragswertverfahren	34
6.1.	Mietpreisrecherche	35
6.2.	Jahresrohertrag	36
6.3.	Bewirtschaftungskosten	36
6.4.	Restnutzungsdauer	37
6.5.	Liegenschaftszinssatz	39
6.6.	Bodenertrag	40
6.7.	Barwertfaktor	40
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
6.9.	Ertragswertermittlung	41
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	42

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Grundbuchauszug
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Bodenrichtwertinformation
Anlage 4	Zeichnungen
Anlage 5	Teilungserklärung
Anlage 6	Baubeschreibung Garage
Anlage 7	Baugenehmigung Garage
Anlage 8	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage 9	Auskunft Baulasten
Anlage 10	Auskunft Altlasten
Anlage 11	Hausakt
Anlage 12	Fotodokumentation

Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7.Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/ Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Alleestraße 19 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf G. Lahmeyer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Augustenstraße 24 42897 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Lennep, Blatt 4454 Gemarkung Lennep 30/90 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 28, Flurstück 384, Gebäude- und Freifläche, Augustenstraße 24 groß 359 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss Nummer 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Trockenraum.
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 3 im Haus Augustenstraße 24 in Remscheid
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? keine vorhanden. Die Bewertungswohnung wurde eigengenutzt. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Augenscheinlich war keines vorhanden Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind? Vermutlich keine vorhanden. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja, sie stimmt überein

	<p>Wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz? Edna Merten Thüringsberg 20 A 42897 Remscheid</p> <p>Bestehen baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen? Vermutlich keine</p> <p>Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden? Keine Baulast vorhanden</p> <p>Besteht eine Wohnungsbindung? Keine</p> <p>Bestehen Altlasten auf dem Flurstück? Altlasten vorhanden</p> <p>Bestehet ein Denkmalschutz? Kein Denkmalschutz vorhanden</p> <p>Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden</p> <p>Bestehen Grunddienstbarkeiten? Keine vorhanden</p>
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 07.04.2025 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 01/25
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	07.05.2025
Ortsbesichtigung	<p>07.05.2025</p> <p><u>Teilnehmer:</u> Rolf Lahmeyer, Sachverständiger</p> <p>Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Bewertungsobjekt nicht begehen. Eine Mieterin des Hauses hat dem Sachverständigen allerdings die Haustüre geöffnet und die Situation vor Ort erklärt. Die Schuldnerin befindet sich aufgrund einer Neurotischen Störung kaum noch in der Bewertungswohnung laut der Mieterin.</p>
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden

können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Der Sachverständige erhielt Einsicht in die Bauakten. Hieraus konnte er aus den Plänen und Zeichnungen die Bemaßungen ableiten. Im weiteren Stand dem Sachverständigen ein Alt Gutachten zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung hat der Sachverständige Passagen hieraus verwertet und orientiert sich teilweise daran.

Das Baujahr des Wohnhauses beläuft sich auf ca. 1918 und wurde mit 3 Wohneinheiten ausgeführt.

Laut Bescheinigung Nr. 2/88 vom 08.01.1988 entsprechen die Wohneinheiten den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetz. Diese Bescheinigung wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Laut Hausverwaltung ist die angrenzende Doppelgarage ebenfalls zur Bewertungswohnung zugeordnet. Nach Aussage der Hausverwaltung existiert hierfür kein Grundbuch und keine notarielle Beglaubigung. Sie wird nicht in der Teilungserklärung aufgeführt. Der Sachverständige beruft sich auf die Aussagen der Hausverwaltung und wird die Doppelgarage bei den BoG's im vorliegenden Gutachten mit einem geschätzten Zeitwert berücksichtigen.

Die Bewertungswohnung Nr. 3 befindet sich im II. Obergeschoss.

Insgesamt besteht das Wohnhaus aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss und aus einem Dachgeschoss.

Das Gebäude befindet sich von außen betrachtet in einem verbrauchten Zustand in einfacher Wohnlage laut Mietspiegel der Stadt Remscheid. Der Sachverständige konnte den Hausflur des Wohnhauses betreten. Hier ist festzustellen, dass auch dieser sich in einem verbrauchten Zustand befindet. Aufgrund des Gesundheitszustandes der Eigentümerin lies diese Fäkalien sowie Unrat im Hausflur zurück, welcher beseitigt wurde.

Eine Besichtigung des Wohneigentums Nr. 3 war nicht möglich.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen.

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Haus Akte• Wohnflächenberechnung• Baubeschreibung• Baulastenauskunft• Altlastenauskunft• Katasterkarte• Gebäudeansichts- und Grundrisszeichnungen• Grundbuch
Baulasten	Laut Bescheinigung der Stadt Remscheid Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege keine Baulast vorhanden. Die Bescheinigung wurde dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Altlasten	Durch den Fachdienst Umwelt der Stadt Remscheid (Gewässer- und Bodenschutz) wurde schriftlich mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück Teil der im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 526 geführten Fläche. Auf dem Grundstück Augustenstraße 24 wurden bei den 1990 untersuchten Schadstoffen (Schwermetalle) keine Prüfwertüberschreitungen nach heutigen bodenschutzrechtlichen Maßstäben für eine Wohnnutzung mit Kinderspielen festgestellt. Das angefragte Grundstück Augustenstraße 24 ist eine Teilfläche des unter der Nummer 526 und mit der Bezeichnung Kammgarnsiedlung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid enthaltenen Grundstücks. Die Bescheinigung mit Anlage Nr. 1 zur Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid vom 22.05.2025 wurde dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Nutzung	Eigennutzung

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben Wohnungseigentum

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Lennep		
Blatt	4454		
Flur	28		
Flurstück	384		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	384	Gemarkung Lennep, Flur 28, Flurstück 384, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Augustenstraße 24 Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss Nr. 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Trockenraum. Der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4452, 4453) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie bei der Übertragung an den Ehegatten oder an Abkömmlinge. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1988 Bezug genommen. Eingetragen am 08. April 1988.	359 m ²
Eigentümer	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich		

Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Lasten und Beschränkungen		
	Laufende Nummer der Ein- tragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3
1	2		
	1	Nur lastend auf dem Flurstück Flur 28 Nummer 313: BESCHRÄNKTE persönliche Dienstbarkeit (Haltung und Unterhaltung von Kanälen mit Reinigungsschächten) für die Stadtgemeinde Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1981 und 5. August 1982 eingetragen am 13. Oktober 1982 in Blatt 295, übertragen am 29. September 1983 nach Blatt 2921, übertragen nach Blatt 3132 am 13. Juli 1984 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 4452, 4453) übertragen am 8. April 1988. W.B. Bruder	 Gutschior
	8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 1/25). Eingetragen am 17.02.2025. Pelkmann	
Abteilung III Hypotheken, Grund-schulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für den Sachverständigen nicht relevant.		

Hinweis

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Kaufpreisaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Beurteilung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Grunddienstbarkeiten wurden im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens seinerzeit erforderlich, um die Erschließung des Bewertungsgrundstücks und die der angrenzenden relevanten Flurstücke zu sichern. Nach sachverständiger Einschätzung üben die Grunddienstbarkeiten keinen Einfluss auf den Wert des gegenständlichen Wohnungseigentums aus.

Hinweis:

Das Flurstück 384 bestand früher aus den Flurstücken 313 und 314 und wurden aufgrund Veränderungsnachweis 1991 Nummer 30008 verschmolzen in das Flurstück 384.

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadtteil	Remscheid
Einwohner	115.422 (Stand 30.06.2024)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	<p>Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist nach Wuppertal, Leverkusen und Solingen die viertgrößte Stadt des Bergischen Landes.</p> <p>Die Stadt ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland sowie ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks. Außerdem ist sie als Mittelzentrum in NRW klassifiziert.</p> <p>Die Einwohnerzahl Remscheids überschritt 1929 mit Bildung der „neuen“ Stadt Remscheid die Schwelle von 100.000 Einwohnern, wodurch sie Großstadt wurde.</p> <p>Aufgrund der weitreichenden Handelsbeziehungen seiner Metall- und Werkzeugindustrie nach Übersee nennt sich Remscheid volkstümlich-traditionell seit den 1880er Jahren die „Seestadt auf dem Berge“.</p> <p>Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens, über den tief eingeschnittenen Tälern des Eschbachs, des Morsbaches und der Wupper und ihrer Seitentäler östlich von Solingen und südlich von Wuppertal, welche zugleich die beiden nächsten größeren Städte sind.</p> <p>Die höchste Stelle des Stadtgebiets von Remscheid befindet sich in Hohenhagen auf dem Brodtberg und beträgt 378,86 m ü. NN, die tiefste Stelle befindet sich an der Wupper bei Wiesenkotten und beträgt 96 m ü. NN. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 9,4 km, die größte West-Ost-Ausdehnung 12,4 km. Der Temperaturunterschied innerhalb des Stadtgebietes beläuft sich auf 5 °C.</p> <p>Bedingt durch den Steigungsregen ist Remscheid sehr stark von Niederschlägen betroffen, die Niederschläge speisen eine Reihe von künstlich angelegten Seen. Vor allem in den Wintermonaten gehört die Stadt zu den niederschlagsreichsten Orten in Deutschland. So fallen in Extremfällen teilweise bis zu 100 l/m² im Monat</p> <p>Das Stadtgebiet Remscheids besteht heute aus vier Stadtbezirken: Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lennep und Lüttringhausen. Früher war der Stadtbezirk Alt-Remscheid unterteilt in die Stadtbezirke Innenstadt, Nord/Hasten und West, so dass es damals insgesamt sechs Stadtbezirke gab. Jeder Stadtbezirk hat seine eigene Bezirksvertretung, deren Vorsitzender der jeweilige Bezirksbürgermeister ist.</p> <p>Im Jahre 2016 erbrachte Remscheid, innerhalb der Stadtgrenzen, ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,823 Milliarden €. Das BIP pro Kopf</p>

lag im selben Jahr bei 34.736 € (Nordrhein-Westfalen: 37.416 €, Deutschland 38.180 €) und damit leicht unter dem regionalen und nationalen Durchschnitt. In der Stadt gab es 2016 ca. 59.100 erwerbstätige Personen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 bei 6,9 % und damit leicht über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen mit 6,4 %.

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Nr. 95b „Remscheid“ und Nr. 95a „Remscheid-Lennep“) an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle Nr. 94 „Wuppertal-Ronsdorf“ liegt unmittelbar hinter der Stadtgrenze. Nahe der Eschbachtalsperre liegt die Raststätte Remscheid an der A 1. Ferner führen die Bundesstraßen B 51, B 229 und B 237, sowie die Landesstraßen L 58, L 74, L 80, L 81, L 157, L 216, L 407, L 409, L 411, L 412, L 415 und L 417 durch das Stadtgebiet.

Remscheid liegt an den Bahnstrecken Wuppertal-Oberbarmen–Opladen, Remscheid-Lennep–Remscheid-Hasten und Solingen–Remscheid, die heute zum Teil abschnittsweise stillgelegt sind. Die Strecke von Solingen führt an der Grenze zur Stadt Remscheid über die Müngstener Brücke, Deutschlands höchste Stahl-Eisenbahnbrücke.

Die vier Bahnstationen im Stadtgebiet (Remscheid Hauptbahnhof, Lennep, Lüttringhausen und Güldenwerth) werden von der S-Bahn-Linie S 7 (Der Müngstener) sowie teilweise vom Regional-Express RE 47 (Düsseldorf-Wupper-Express) bedient. Die nächstgelegenen Fernverkehrsbahnhöfe befinden sich in Wuppertal und Solingen.

In Remscheid besteht ein Amtsgericht, die Berufsfeuerwehr Remscheid mit sieben Freiwilligen Feuerwehren, eine Niederlassung der Bundesagentur für Arbeit, sowie eine Einrichtung für öffentliche Ämter. Die Zentralbibliothek der Stadtbücherei Remscheid befindet sich in der Innenstadt, gegenüber dem Teo-Otto-Theater. Weitere Stadtteilbibliotheken liegen in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Letztere wird zu einem großen Teil vom Verein „Die Lütteraten“ getragen. Aber auch in Lennep gibt es eine Unterstützung durch die „Büchereifreunde Lennep“.

Am Rande des Ortskerns von Lüttringhausen befindet sich die Justizvollzugsanstalt Remscheid (JVA Remscheid), sowie eine von sechs Jugendarrestanstalten (JAA Remscheid) in Nordrhein-Westfalen.

Darüber hinaus ist Remscheid Standort der Bundesvereinigung Kulturelle Kinder- und Jugendbildung.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertendes Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich kaum aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

Das Bewertungsgrundstück wird über die Augustenstraße erreicht und geht von dieser ab.

- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen*
- *Remscheid ca. 6 km*
- *Velbert ca. 36 km*
- *Solingen ca. 17 km*
- *Wuppertal ca. 17 km*
- *Leverkusen ca. 39 km*
- *Langenfeld ca. 40 km*
- *Düsseldorf ca. 48 km*
- *Sana Klinikum Remscheid ca. 7 km*
- *A 1 ca. 2 km*
- *A 46 ca. 21 km*
- *Flughafen Düsseldorf ca. 59 km*
- *Flughafen Köln ca. 47 km*
- *Bahnhof Remscheid ca. 5 km*

Entfernung wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Die Augustenstraße ist eine zweispurig befahrbare Anliegerstraße ohne Gehwege. Öffentliche Stellplätze sind an der Straße vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser • Strom • Kanal <p>Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit</p> <p>Bei der Augustenstraße handelt es sich um eine erstmalig endgültig hergestellte Erschließungsanlage, so dass Forderungen von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff BauGB vermutlich nicht mehr entstehen werden.</p>
Art der Bebauung	Mehrfamilienhaus, geschlossene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 384 gebildet. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in der Hausnummer 24 auf dem Flurstück 384. Es verfügt über einen nahezu rechteckigen Grundriss.
 <p>19.05.2025 03416674 © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen</p> <p>Berechnete Fläche des Flurstückes 384: 359 m²</p> <p>Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die ALKIS-ID der Flur ist 03416674.</p> <p>Auszug von Teillisten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationsystem (ALKIS®)</p> <p>Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationsystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurzugehörigkeit und Flurstücknummern.</p> <p>Datenquelle:</p> <p>Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW. © Geobasis NRW 2018</p> <p>Stand: 2025</p>	
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht kein Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Augustenstraße.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich begrenzt an der Augustenstraße. Auf dem Flurstück steht laut Ortsbesichtigung eine Garagenanlage. Laut Hausverwaltung ist die angrenzende Doppelgarage ebenfalls zur Bewertungswohnung zugeordnet. Nach Aussage der Hausverwaltung soll hierfür ein eigenes Grundbuch und keine Notarielle Beglaubigung existent sein. Weder das AG noch die Verwaltung konnten mir dieses bestätigen. Sie wird nicht in der Teilungserklärung aufgeführt. Der Sachverständige beruft sich auf die Aussagen der Hausverwaltung und wird die Doppelgarage bei den BoG's im vorliegenden Gutachten mit einem geschätzten Zeitwert berücksichtigen.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen und den Informationen aus der Haus Akte.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten und einer angrenzenden Doppelgarage
Baujahr	ca. 1918 (lt. Bauakten)
Umwandlung in Wohn- und Teileigentum	Ca. 1988 laut Haus Akte Die Teilungserklärung lag dem Sachverständigen vor und wird als Anlage im Gutachten beigelegt.
Sondernutzungsrechte	Wohneigentum Nr. 3 nebst Keller- und Trockenraum

Aufteilung/Belegung	Die Bewertungswohnung Nr. 3 im II. OG befindet sich in Eigennutzung
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">• Massivbau
Fundament	<ul style="list-style-type: none">• Stampfbetonfundament
Geschosse	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss• Erdgeschoss• 1. Obergeschoss• 2. Obergeschoss• Dachgeschoss
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach
Fassade	<ul style="list-style-type: none">• Geputzt und gestrichen
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">• Holztreppe im Treppenhaus, umlaufendes Geländer, Geländer Stäbe
Haustür	<ul style="list-style-type: none">• Holztüre mit Glasausschnitt
Installationen	Vermutlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Lt. Aussage Gas
Modernisierung	Aus dem Altgutachten geht hervor, dass das Objekt im Jahr 1980 vermutlich einer Modernisierung der technischen Infrastruktur sowie partieller Umbau etwa in den siebziger Jahren unterlag. Etwa im Jahr 2002 wurde das Bad/WC erneuert. Des Weiteren ließ sich aus den vorhandenen Unterlagen erkennen, dass die Garage im Jahr 1990 erstellt wurde und in diesem Zuge Balkone auf der Gebäuderückseite errichtet wurden.

Schäden Fehlende Instandhaltung	<p>Die Fassade des Gebäudes befindet sich in einem verbrauchten Zustand und sollte neu gestrichen werden. Ebenso gilt dies auch für die Garagenanlage. Bei Ortsbesichtigung ließ sich feststellen, dass sich der Hausflur des Objektes in einem stark verbrauchten Zustand befindet.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p>
--	--

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sind im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss vorhanden.

Der Hauseingang ist überdacht und wurde mit Ziegel ausgeführt. Durch die Hauseingangstüre gehend gelangt man in einen Hausflur, welcher sich in einem verbrauchten Zustand befindet. Hier gehen Holztreppen in die Geschosse ab.

Der Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt nicht besichtigen. Trotz zeitgemäßer Einladung der Eigentümerin sowie dessen Betreuer konnte der Sachverständige die Bewertungswohnung nicht besichtigen.

Das Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 24 wurde mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss und mit einem Dachgeschoss versehen. In den Geschossen befindet sich jeweils eine Wohneinheit.

Bei der Ortsbesichtigung traf der Sachverständige eine Mieterin des Wohnhauses an und diese trug ihm zu, dass sich die Eigentümerin in einer psychischen Ausnahmesituation befindet und derzeit nicht in der Bewertungswohnung lebe. Außerdem wurde zugetragen, dass die Eigentümerin aufgrund Ihrer Situation vor kurzem den Hausflur des Objektes mit Fäkalien und diversen Unrat verunreinigt hat. Dieser wurde beseitigt.

Der Hauseingang ist überdacht und mit einer Klingelanlage versehen. Die Briefkastenanlage befindet sich im Hausflur.

Die Bewertungswohnung Nr. 3 ist laut Zeichnungen mit einem Wohnzimmer, einer Küche einem WC, einem Schlafzimmer 3, einem Schlafzimmer 2 und einem Schlafzimmer 1 mit WC und einer Wohnküche ausgestattet. Der Balkon ist laut Zeichnungen vom Schlafzimmer 2 und Schlafzimmer 3 aus, zu erreichen.

Auf dem Flurstück steht laut Ortsbesichtigung eine Garagenanlage. Laut Hausverwaltung ist die angrenzende Doppelgarage ebenfalls zur Bewertungswohnung zugeordnet. Nach Aussage der Hausverwaltung existiert hierfür ein Grundbuch und keine Notarielle Beglaubigung. Sie wird nicht in der Teilungserklärung aufgeführt.

Der Sachverständige beruft sich auf die Aussagen der Hausverwaltung und wird die Doppelgarage bei den BoG's im vorliegenden Gutachten mit einem geschätzten Zeitwert berücksichtigen.

Das Grundstück liegt von der Augustenstraße nördlich.

Das Objekt verfügt augenscheinlich über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Das Hausgeld beträgt laut Verwaltung ca. 160,00 €.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstau erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal als Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

Die Fassade des Gebäudes befindet sich in einem verbrauchten Zustand und sollte neu gestrichen werden. Ebenso gilt dies auch für die Garagenanlage. Bei Ortsbesichtigung ließ sich feststellen, dass sich der Hausflur des Objektes in einem stark verbrauchten Zustand befindet.

Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD-Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für spätere errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude.

Es wird unterschieden in den verbrauchsisierten Energieausweis und den bedarfsisierten 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

Rolf Lahmeyer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



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.

Nach sachverständiger Auffassung kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn nicht um einen Verkauf, sondern um eine Übernahme durch ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt.

3.1.3.

Bauliche Maße

Die Beschreibung bezieht sich grundsätzlich nur auf das wesentliche und insoweit aus den Plänen erkennbare.

Die Zeichnungen liegen dem Sachverständigen vor, aus diesen konnte der Sachverständige keine Bemaßungen leserlich erkennen.

Dem Sachverständigen lag ebenso eine Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen des Altgutachtens vor. Er orientiert sich im vorliegenden Gutachten an dieser Berechnung. Laut dieser Berechnung wurde der Balkon zu 1/4 miteinbezogen.

Der sachverständige Kollege erklärt hier das der Grundriss die Wohnung nicht mehr dem der Teilungserklärung bzw. den dort veröffentlichten Plänen übereinstimmt. Die Flächen wurden mittels eines Programmes aufgenommen und geschätzt und abgeleitet.

Der Sachverständige übernahm im vorliegenden Gutachten diese Fläche, da durch die fehlende Ortsbesichtigung ein eigenes Aufmaß nicht möglich war.

Hinsichtlich des Kellerraumes handelt es sich ausschließlich um eine reine Nutzfläche und wird somit nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.

Mehrfamilienwohnhaus

Bewertungswohnung Nr. 3		
WC		1 m ²
Schlafen 1		13 m ²
Schlafen 2		10 m ²
Schlafen 3		10 m ²
Küche		13 m ²
WC		1 m ²
Wohnküche		15 m ²
Wohnen		16 m ²
Balkon		2 m ²
Wohnfläche insgesamt		ca. 81 m²

3.2. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

Aufgrund fehlender Ortsbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage machen.

Nutzung	Eigennutzung
Lage	2. Obergeschoß * Augustenstraße 24 * Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 81 m²
Ausstattung	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Modernisierung/ Instandhaltung	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Sanitär	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Balkon	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Zustand / Eindruck	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	Vermutlich vorhanden. Es erfolgt aufgrund der fehlenden Besichtigung ein Risikoabschlag im vorliegenden Gutachten.

3.3.

Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen in einfacher Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen, verbrauchten Zustand
Außenanlagen	augenscheinlich keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden
Hausausstattung und – zustand; Allgemeiner Eindruck	Insgesamt macht das Gebäude einen noch befriedigenden Eindruck.
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	gut

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungstichtag 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 Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende 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. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

- das Vergleichswertverfahren,**
- das Ertragswertverfahren** und
- das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gebräuche und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten, zu erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die Bodenrichtwertkarte einen direkt zutreffenden Richtwert für das Grundstück aus.

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig -wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen werden in der Regel nach Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Es spielt vor allem die Wohnlage eine besondere Rolle.

Der Verkehrswert wird deshalb vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

Als Problem stellt sich dabei die Tatsache dar, dass auch die über die Gutachterausschüsse abgefragten Vergleichspreise nur auf ein bestimmtes Informationsmaß begrenzt sind und somit der Vergleich in den meisten Fällen pauschalisiert, betrachtet werden muss. Außerdem wird der Verkaufspreis davon beeinflusst, ob es sich um einen Erst- oder einen Wiederverkauf bzw. eine Umwandlung handelt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall gem. der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage aus dem **Vergleichswert** abgeleitet. Der ausgewiesene Ertragswert wird zu Plausibilitätsgründen dargestellt.

Hinweis:

Der Gutachterausschuss Remscheid stellt in Form von zonalen Immobilienrichtwerten und merkmalsgezogenen Anpassungsfaktoren eine Möglichkeit zur differenzierten Werteinschätzungen zur Verfügung. Der Vergleichswert bildet den regionalen Markt ab.

Bei vermietetem Wohneigentum und dem dominierenden Aspekt der Erzielung einer Rendite, wird in der Regel das Ertragswertverfahren bevorzugt. Allerdings ist am Markt festzustellen, dass aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und der überschaubaren Angebotsmenge, derzeit kaum noch ertragsbasierende Kaufangebote zu verzeichnen sind. Anhand von Mieten, welche sich am Mietspiegel orientieren, können die Preisangebote bzw. erzielte Preise oft nicht unterlegt werden. Zum Zweck der Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Sondereigentums wird das Ertragswertverfahren dennoch ausgeführt.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehensweise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

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.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40-47 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist der Augustenstraße ein Bodenrichtwert direkt zuordenbar. Folgende Werte werden laut Gutachterausschuss ausgewiesen:

Bodenrichtwert	180 €/m² Stichtag 01.01.2025
Gemeinde	Remscheid
Bodenrichtwertnummer	50078
Gemarkungsnummer	3262
Ortsteil	Lennep-West
Gemarkungsname	Lennep
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	Sonstige

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	180 €/m²	
Grundstücksgröße	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage 30/90 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

	Flur 28, Flurstück 384, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Augustenstraße 24, groß 359 m ²
	Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss Nummer 3 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und Trockenraum.
Bodenwert insgesamt	<u>64.620 €</u>
	Wertminderung zum Altlastenverdacht - 20%
64.620 € - 20 %	<u>51.696 €</u>
Bodenwert anteilig	<u>30/90 Miteigentumsanteile</u>
	<u>17.232 €</u>

Erschließung:

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gem. BauGB ist vermutlich in ortsüblichem Umfang realisiert.

Straßenanbindung:

Die Augustenstraße ist eine normal angelegte Anliegerstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang.

Grundlegend wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Bedingungen seinerzeit geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmten. Eine separate Überprüfung erfolgt innerhalb dieses Gutachtens nicht.

Einschätzung des Bodenwertes

Aus der Sicht des Sachverständigen werden folgende Einschätzungen und Überlegungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück in der Bewertung zugrunde gelegt:

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man von keiner weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen. Das Grundstück entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert von dem Sachverständigen übernommen.

Achtung: Im Weiteren erfolgen weitere Hinweise zu vorliegendem Altlastenverdacht:

Bezeichnung der Fläche (von der unteren Bodenschutzbehörde vergeben):

Kammgangsiedlung

Bewertung der Fläche (derzeitiger Status):

Altlast/sBV mit dauerh. Schutz/Beschränkung/Überwachung

Eine Überwachung ist erforderlich.

Art der Fläche (Grund für die Erfassung):

Sonstige stoffliche Bodenveränderungen

Bekannte Nutzungsgeschichte und weitere Bemerkungen:

Betrifft die Arnold-Wilhelm-Straße, Augustenstraße, Gerdastraße, teilweise auch den Kimmenauer Weg und die Wülfingstraße.

Die ersten Wohnhäuser der Siedlung wurden bereits um 1880 für die Arbeiter der Firma Kammgang Wülfing erbaut.

Zur Bodenverbesserung in den Hausgärten ist Klärschlamm aus den Rieselfeldern der Firma eingearbeitet worden, so dass bereichsweise eine Belastung der Böden mit Schwermetallen entstanden ist.

In den Gärten werden heute in der Regel keine Nutzpflanzen mehr angebaut, teilweise wurden sie durch die jetzigen Eigentümer über Bodenaustausch saniert.

Derzeit für das Grundstück bekannte empfindlichste Nutzungsart:

Wohngebiete (einschl. Gärten)

Ehemalige Nutzung mit dem bekannt höchsten Gefährdungspotenzial:

Schädliche BV (Ursache bekannt)

Um die eventuell vorhandenen Altlasten bewerten zu können, wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Altlasten erforderlich. Als Sachverständiger in der Immobilienbewertung ist es mir nur gestattet eine Wertminderung aufgrund der Altlastengegebenheiten vorzunehmen.

Der Sachverständige ist aufgrund der Gegebenheiten bereit, eine Wertminderung in Höhe von 20 % des Bodenwertes vorzunehmen (siehe vorgehende Berechnung).

Rolf Lahmeyer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



5. Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

Begriffserläuterung:

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

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

Der Verkehrswert wird deshalb bei Eigentumswohnungen vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

5.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Remscheid

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen

Baujahr	N	Objekte	Kaufpreis		Ø Wfl		Kaufpreis	
			in Euro Min	Max	in m ² Min	Max	Euro/m ² Wfl. Min	Max
bis 1919	34	27	115.000		80		1.440	
			60.000 190.000		50 125		1.090 1.960	
1920 - 1949	8	7	130.000		75		1.740	
			95.000 150.000		70 80		1.330 1.940	
1950 - 1959	57	41	90.000		60		1.430	
			50.000 170.000		35 115		1.070 1.770	
1960 - 1969	39	30	110.000		75		1.500	
			40.000 170.000		35 100		1.190 1.930	
1970 - 1979	52	40	115.000		75		1.510	
			60.000 180.000		40 110		1.220 1.780	
1980 - 1989	15	15	145.000		80		1.870	
			95.000 190.000		50 100		1.760 2.000	
1990 - 1999	25	20	170.000		85		2.010	
			90.000 320.000		50 145		1.730 2.390	
2000 - 2009	8	7	200.000		95		2.020	
			110.000 295.000		60 120		1.770 2.480	
2010 - 2022	2	2	320.000		95		3.590	
			-		-		-	
Neubauten	5	3	465.000		115		4.120	
			440.000 500.000		110 120		4.070 4.200	

Die Durchschnittspreise sind ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Ausgewertet wurden nur Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten.

5.1.1. Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand (Wohneigentum)

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Wohnhauses wir mit ca. 1918 angenommen.

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Es wird unterschieden nach Anzahl der in die Mittelwertbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die

Rolf Lahmeyer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

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

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein lagetypisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit in den wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen. Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden durch den Gutachterausschuss Remscheid zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 fortgeschrieben. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter 4 Jahren in der jeweiligen Lage.

Für die Augustenstraße in Remscheid wurde aktuell ein Immobilienrichtwert laut Boris NRW ausgewiesen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Remscheid.

Die gewählte Adresse ist: Augustenstraße 24.

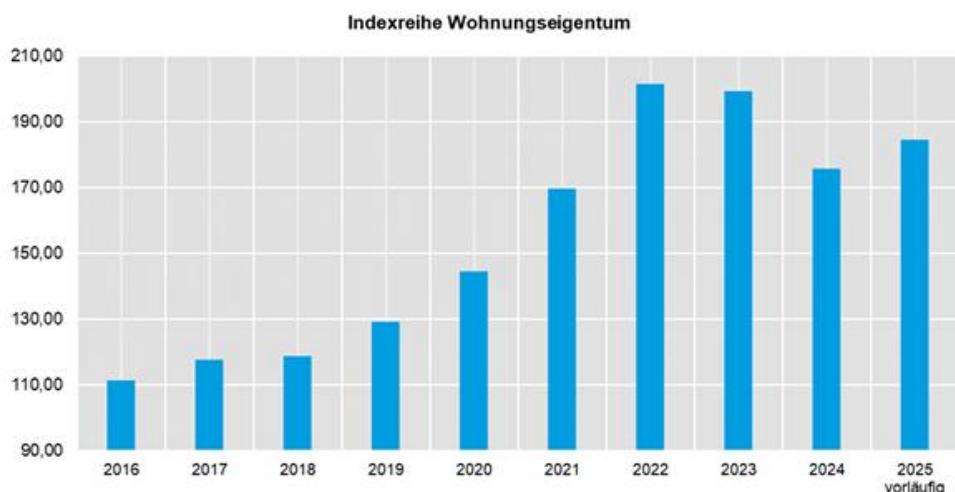


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an der Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil weit überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Die Preissteigerungen lassen sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen:

Stichtag	Wohnungseigentum
01.01.2010	100,0
01.01.2011	99,4
01.01.2012	102,1
01.01.2013	102,5
01.01.2014	101,0
01.01.2015	108,1
01.01.2016	111,4
01.01.2017	117,8
01.01.2018	118,9
01.01.2019	129,3
01.01.2020	144,7
01.01.2021	169,9
01.01.2022	201,5
01.01.2023	199,5
01.01.2024	175,8
01.01.2025 (vorläufig)	184,7



Die Menge an Kaufangeboten des aktuellen Angebotsmarktes stellt sich überschaubar dar. Die Recherche erfolgte in Bezug zur Wohnungsgröße:

	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	34	27	115.000 60.000 190.000	80 50 125	1.440 1.090 1.960	

1.090 € bis 1.960 € (Durchschnitt 1.525 €)

Die Wohnung wird zunächst bezüglich der regelmäßigen Anforderungen eingeordnet. Danach werden die sachverständigen Anpassungen für die Abweichungen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss Remscheid ermittelt im Bereich der Postleitzahl 42897 als Ausgangswert der Angebote den Mittelwert (1.525 €/m²).

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen ist eine unterschiedliche Herangehensweise zur Berechnung des Vergleichswertes üblich. Im vorliegenden Fall standen dem Sachverständigen der Grundstücksmarktbericht Remscheid zur Verfügung.

Derzeit sind die Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen erhitzt und es werden zum Teil Preise über dem tatsächlichen Wert gezahlt. Der Sachverständige kann dies nicht unberücksichtigt lassen, will sich aber an spekulativen Elementen nicht beteiligen.

Der Sachverständige orientiert sich somit für seine Berechnungen aufgrund des Zustandes und der vorgefundenen Situation am mittleren Wert (**1.525 €/m²**) des Grundstücksmarktberichts und nimmt in folgenden Anpassungen vor.

Alter und Wohnfläche:

Grundlage GMB und Marktanpassung	1.525 €/m²
Bodenwert:	180 €/m ² ; <i>Keine Anpassung erforderlich</i>
Anzahl der WE:	3 Wohneinheiten in der Hausnummer 24 <i>Keine Anpassung erforderlich</i>
Geschosslage:	II. Obergeschoss <i>Anpassung erforderlich</i>
Balkon:	Balkon vorhanden <i>Keine Anpassung erforderlich</i>
Ausstattung:	keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Die weiteren Faktoren werden wie folgt eingeschätzt:

Wohnlage: einfache Wohnlage

Rolf Lahmeyer
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



Keine Anpassung erforderlich

Wohnungsgrundriss:	keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand der Wohnung:	keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand Gebäude:	verbrauchter Allgemeinzustand Anpassung erforderlich
Bewohner- und Eigentümersituation:	kein Leerstand zu erkennen Keine Anpassung erforderlich

5.2. Vergleichswertermittlung

(§ 24 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag 07.05.2025

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet.

Wohnung Nr. 3, II. Obergeschoss
Augustenstraße 24

Vergleichsfaktor – Basiswert		1.525 €/m²
Anpassung II. Obergeschoss	-5%	76,25 €
Wohnfläche	x	81 m²
Vorläufiger Vergleichswert	=	117.349 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (- 30%) Aufgrund des schlechten Zustandes des Wohnhauses und den Erzählungen der Nachbarin (vermutlich ist die Bezeichnung „Messi Wohnung“ nicht auszuschließen) wird eine schlechte Instandhaltung vermutet. Aufgrund dessen tägt der Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von 30 % für die zu bewertende Wohnung		35.205 €
Risikoabschlag zu vorhandener Altlastenverdachtsfläche (-20% aus Bodenwert) (Siehe Berechnung auf Seite 26)		12.924 €
Endgültiger Vergleichswert		69.220 €

Vergleichswert Garage

6.2.1 Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

	N	Garage		N	Stellplatz		N	Tiefgaragenstellplatz	
		Kaufpreis in Euro	Min		Kaufpreis in Euro	Min		Min	Max
Neubau	1	-		2	-		4	-	
Wiederverkäufe	31	9.800	7.500 12.500	3	5.700	5.000 6.000	11	9.400	7.000 12.000

Vergleichswert Garage (lt. GMB Remscheid)	=	9.800 €
--	---	----------------

Vergleichswert Wohneigentum Nr. 3	=	69.220 €
Vergleichswert Garage Nr. 1	=	9.800 €
Vergleichswert insgesamt	=	79.020 €

6. Ertragswertverfahren

Als zweites Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (Ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, als marktkonform zu bezeichnen ist. Entsprechend der Literatur ist in solchen Regionen das Ertragswertverfahren dem Vergleichswertverfahren gleichzustellen, da dort in den letzten Jahren die Verkaufsabschlüsse vorzugsweise unter Renditegesichtspunkten getätigten worden sind.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Remscheid 2025 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2024.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eigennutzung.

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Bei dem Gebäude in der Augustenstraße handelt es sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Pro Etage eine Einheit.

Die Bewertungswohnung befindet sich in Eigennutzung. Dem Sachverständigen wurde eine Ortsbesichtigung nicht ermöglicht.

6.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer marktüblich erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

Im Mietspiegel der Stadt Remscheid werden grundlegenden Aussagen zum Mietwertrahmen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25 - 27	6,71	70 - 72	5,50	115 - 117	5,82
28 - 30	6,44	73 - 75	5,51	118 - 120	5,85
31 - 33	6,23	76 - 78	5,52	121 - 123	5,88
34 - 36	6,07	79 - 81	5,53	124 - 126	5,92
37 - 39	5,94	82 - 84	5,54	127 - 129	5,95
40 - 42	5,83	85 - 87	5,56	130 - 132	5,99
43 - 45	5,75	88 - 90	5,58	133 - 135	6,02
46 - 48	5,68	91 - 93	5,60	136 - 138	6,06
49 - 51	5,63	94 - 96	5,62	139 - 141	6,10
52 - 54	5,59	97 - 99	5,65	142 - 144	6,14
55 - 57	5,56	100 - 102	5,67	145 - 147	6,18
58 - 60	5,54	103 - 105	5,70	148 - 150	6,22
61 - 63	5,52	106 - 108	5,73	151 - 153	6,26
64 - 66	5,51	109 - 111	5,76	154 - 156	6,31
67 - 69	5,50	112 - 114	5,79	157 - 160	6,36

Die Basis Nettomiete wird vom Sachverständigen mit 5,53 €/m² aus dem Mietspiegel der Stadt Remscheid übernommen und gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels (Wohnmarkmale) bei der Berechnung des Rohertrages angepasst.

6.2. Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Die Bewertungswohnung befindet sich in Eigentümernutzung.

Das Einordnungsverfahren des Mietspiegels sieht vor, dass zunächst eine Einordnung in Bezug zum Baujahr und zur Wohnfläche zu erfolgen hat. Im Weiteren werden zu- und Abschläge hinsichtlich der Wohnmerkmale erteilt.

Kategorie 1 – Beschaffenheit (Baujahr)

Kategorie 2 – Wohnlage Einfache Wohnlage (-5,5%)

Kategorie 3a – Modernisierung: Keine Anpassung

Kategorie 3b – Modernisierung für Baujahr 1994 und Maßnahmen der letzten 15 Jahre
Keine Anpassung

Kategorie 4 – Ausstattung
Durch die fehlende Innenbesichtigung keine Anpassung

Fazit:

Es erfolgt eine Anpassung an den Mietzins in Höhe von 5,5 % aufgrund der vorhandenen Rollläden in allen Räumen.

$5,53 \text{ €} - 5,5\% = 5,22 \text{ €}/\text{m}^2$ (angepasster Mietzins)

Wohnung Nr. 3 EG $81 \text{ m}^2 \times 5,22 \text{ €/m}^2$ = 422,82 €/Monat

x 12 Monate = 5.074 €/Jahr

6.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II.BV).

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	420 € jährlich je Eigentumswohnung	420 €
Instandhaltungskosten	13,80 € je m ² Wohnfläche	1.118 €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag = rd.	101 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		1.639 €

6.4. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Entsprechend der Bauart und Bauweise des Bewertungsobjektes kann grundsätzlich von einer 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden.

Das Objekt wurde um 1918 erstellt:

regelmäßige Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Bewertungszeitpunkt	2025
Baujahr:	1918
Gebäudealter:	107 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	0 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach AGVGA NRW

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Vergebene Punkte	Max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	-	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	-	2
Modernisierung der Heizungsanlage	-	2
Wärmedämmung der Außenwände	-	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Böden, Treppen	-	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln.
Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

<u>≤ 1 Punkt</u>	=	nicht modernisiert
<u>4 Punkte</u>	=	<u>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</u>
<u>8 Punkte</u>	=	<u>mittlerer Modernisierungsgrad</u>
<u>12 Punkte</u>	=	<u>überwiegend modernisiert</u>
<u>≥ 18 Punkte</u>	=	<u>umfassend modernisiert</u>

Der Sachverständige ordnet das Objekt mit insgesamt **1 Punkt** ein.
Hieraus ergibt sich ein nicht modernisierter Modernisierungsgrad.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	unterstellter Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Hinsichtlich des Gebäudealters ergibt sich aufgrund modifizierten Restnutzungsdauer eine modifizierte Restnutzungsdauer von **12 Jahren** für das Bewertungsobjekt.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen und die Sanierung durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden laufend beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewährleisten.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2025 werden folgende Angaben zum Liegenschaftszinssatz veröffentlicht:

Aus dem vorliegenden Datenmaterial des Jahres 2024 konnten insgesamt 94 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	42	1,3	22,7	72	1.775	6,50	27,9	38
Standardabweichung		0,6	4,4	16	425	0,40	2,9	10
Vermietetes Wohnungseigentum	52	2,0	19,7	67	1.575	6,60	28,2	36
Standardabweichung		0,8	4,6	19	429	0,60	3,2	12

Der Liegenschaftszinssatz ist in Bezug zu den tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen einzuschätzen. Einflussfaktoren bzgl. des Liegenschaftszinssatz sind auch die Lage, Ausstattung, Nutzung und die Anzahl der Wohneinheiten.

Der von dem Sachverständigen angenommene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt in seiner Höhe neben dem Faktor Markt auch die Risiken der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes. Das Objekt ist in einem noch guten Zustand und die Lage ist als mittel einzustufen. (Makrolage)

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für die Bewertungswohnung in Höhe von 4% zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie der Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Anteiliger Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3

17.232 € x 4 % = 689 €

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmowertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 4 % und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren mit **9,39** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

6.2.1 Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

	Garage		Stellplatz		Tiefgaragenstellplatz	
	N Min	Kaufpreis in Euro Max	N Min	Kaufpreis in Euro Max	N Min	Kaufpreis in Euro Max
Neubau	1	-	2	-	4	-
Wiederverkäufe	31 7.500 12.500	9.800	3 5.000 6.000	5.700	11 7.000 12.000	9.400

Garage **9.800 €**

6.9. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 07.05.2025

► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Wohneigentum Nr. 3

Augustenstraße 24* 42897 Remscheid

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		5.074 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	1.639 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	3.435 €
	Bodenertrag	-	689 €
	Ertragsanteil der baulichen Anlagen	=	2.746 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		4 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	12 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	9,39
	Vorläufiger Ertragswert	=	25.785 €
	Bodenwert anteilig	+	17.232 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	43.017 €
	Ertragswertfaktor (Marktanpassung)	+ 0,25	10.754 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	+	9.800 €
	Korrigierter Ertragswert	=	63.571 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt befindet sich im jetzigen Zustand in keinem ertragsfähigen Zustand.

Begründung: Der Sachverständige konnte keine Innenbesichtigung vornehmen. Nach Angabe einer Nachbarin besteht die Befürchtung, dass die Wohnung eine Messi Wohnung ist.

Rolf Lahmeyer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



7.

Einschätzung des Verkehrswertes

In den vorangegangenen Recherchen und Ausführungen der Sachverständigen wurden alle wertrelevanten Themen angesprochen, erläutert und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Wirkungen eingeschätzt.

Das Wohneigentum Nr.3 im Haus Augustenstraße 24 wird laut Hausverwaltung eigen genutzt. Die angesetzte Ortsbesichtigung konnte trotz fristgerechter Einladung der einzelnen Parteien sowie auch dem Betreuer der Eigentümerin aufgrund Nichterscheinens nicht durchgeführt werden.

Aufgrund fehlender Unterlagen konnte der Sachverständige Einsicht in das Bauaktenarchiv nehmen. Hier wurden ihm die Zeichnungen, die Baubeschreibung der Garage, die Baugenehmigung, die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie ein Hausakt übermittelt.

Hinsichtlich der Wohnfläche konnte kein eigenes Aufmaß aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erstellt werden. Der Sachverständige orientiert sich an dem vorliegenden Alt Gutachten an den Bemaßungen, denn in den Zeichnungen waren die Bemaßungen nicht ausreichend erkennbar.

Das Bewertungsgrundstück ist nur von der Augustenstraße aus befahrbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Anliegerstraße vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus ist mit insgesamt 3 Wohneinheiten ausgestattet. Pro Etage eine Wohneinheit.

Insgesamt besteht das Mehrfamilienhaus aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Die Bewertungswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt laut Planzeichnungen über eine Wohnküche, einem Schlafzimmer 1, einem WC, einem Schlafzimmer 2, einem Schlafzimmer 3, einer Küche mit WC und einem Wohnraum. Der nachträglich erstellte Balkon (1990) ist vom Schlafzimmer 2 und Schlafzimmer 3 aus begehbar laut Zeichnungen.

Hinsichtlich der Garage lag dem Sachverständigen kein Grundbuchauszug vor und wurde auch nicht in der Teilungserklärung erwähnt. Die Garage wurde im Jahr 1990 erstellt und laut Hausverwaltung niemals eingetragen und notariell beglaubigt. Dennoch geht auch die Hausverwaltung davon aus, dass die Doppelgarage der Eigentümerin zugewiesen wurde.

Der Sachverständige stützte sich auf diese Aussage im vorliegenden Gutachten und zog die Garage in beiden Verfahren mit ein.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Gasheizung.

Der Allgemeinzustand des Objektes zeigt sich als nach äußerem Anschein als verbraucht. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung tätigte der Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von 30 % für die Bewertungswohnung im Vergleichswertverfahren. Im weiteren erfolgte ein Abschlag in Höhe von 20 % bezüglich der Altlasten beim Bodenwert. Im Ertragswertverfahren fand der Risikoabschlag bei der Ausweisung des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung.

Das Objekt verfügt augenscheinlich über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Der Bewertungswohnung wurde laut Grundbuch ein Kellerraum und ein Trockenraum zugewiesen.

Der Sachverständige orientiert sich bei den Berechnungen an dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Remscheid.

Der Mietzins im Ertragswertverfahren wurde sachverständig angepasst und der Bodenwert wurde vom Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Vergleichswertverfahren angewendet und abgeleitet. Zu Plausibilitätsgründen dennoch zusätzlich im Ertragswert dargestellt. Der Vergleichswert basiert auf der Grundlage realer Verkaufsmerkmale. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswertverfahren beinhaltet aufgrund der vorhandenen Feststellungen ein höheres Risiko. Dieses nicht zu greifende Risiko ist der Grund dafür, dass das wertgebende Verfahren das Vergleichswertverfahren ist.

Die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienwohnhauses wurde modifiziert und mit 12 Jahren ermittelt.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes, sowie die evtl. vorhandenen Mängel/Schäden sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Die Bewertungswohnung befindet sich vermutlich in einem nicht ertragsfähigen Zustand.

Augstenstraße 24 * 42897 Remscheid		
Wohnfläche 81 m ²		
	pro m ² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert (ohne Garage)	664 €	53.771 €
Vergleichswert (ohne Garage)	855 €	69.220 €
Vergleichswert Garage		9.800 €
Verkehrswert Bewertungswohnung Nr. 3 inkl. Garage		79.020 €
Jahresrohertrag	5.074 €	
Bodenwert anteilig	17.232 €	
Restnutzungsdauer	12 Jahre	

* Seitens der Sachverständigen wird vorausgesetzt, dass die den Unterlagen entnommenen Angaben bzw. zur Verfügung gestellten Informationen bzgl. der Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten in wesentlichen übereinstimmen.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 45 Seiten einseitig beschrieben sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 3-fach ausgefertigt:

2 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 09.06.2025

Rolf Lahmeyer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Rolf Lahmeyer
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NW =		Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)

WS	=	Kleinsiedlungsgebiet	GFZ	=	Geschossflächenzahl	NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
WR	=	reines Wohngebiet	GRZ	=	Grundflächenzahl	BGF	=	Brutto-Grundfläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet	BMZ	=	Baumassenzahl	BRI	=	Brutto-Rauminhalt
WB	=	besonders Wohngebiet	KG	=	Kellergeschoß	NF	=	Nutzfläche
MD	=	Dorfgebiet	UG	=	Untergeschoß	WF	=	Wohnfläche
MI	=	Mischgebiet	SOU	=	Souterrain			
MK	=	Kerngebiet	EG	=	Erdgeschoss			
GE	=	Gewerbegebiet	OG	=	Obergeschoß			
GI	=	Industriegebiet	DG	=	Dachgeschoß			
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf						