



REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestraße 119

42853 Remscheid

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56

Telefax: 0 21 92 / 93 42 57

eMail: info@immo-biemann.de

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 011 K 002/23

Datum: 05.09.2023 Az.: 23/08/024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch,
unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten)
des im Wohnungsgrundbuch von Remscheid, Blatt 13171 eingetragenen
206,65/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstück in **42855 Remscheid-Hasten, Hastener Straße 35,**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, nebst Sondereigentum an
einem Kellerraum im Kellergeschoss.





REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56

Telefax: 0 21 92 / 93 42 57

eMail: info@immo-biemann.de

Amtsgericht Remscheid

- Abteilung 011 –

Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: **011 K 002/23**

Datum: 05.09.2023 Az.: 23/08/024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch,
unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten)
des im Wohnungsgrundbuch von Remscheid, Blatt 13171 eingetragenen
206,65/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstück in **42855 Remscheid-Hasten, Hastener Straße 35,**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, nebst Sondereigentum an
einem Kellerraum im Kellergeschoss, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
von Remscheid	13171	1	Remscheid	28	101

Eigentümer
(lt. Grundbuch): wird aus Datenschutzgründen in diesem
Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 22.06.2023 ermittelt mit rd. **141.000,- €.**

Der Wert(einfluss) der unter der lfd.Nr.4 im Grundbuch eingetragenen
persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsmitbenutzungsrecht) beträgt **141.000 €.**
Dem belasteten Wohnungseigentum Nr.4 kann wegen Unverkäuflichkeit kein
Verkehrswert im Sinne des § 196 BauGB beigemessen werden.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / zusätzliche Fragen des Amtsgerichts.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude, Außenanlagen sowie WEG-spezif. Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus (Hastener Straße 35).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	11
3.2.3	baujahrestypische Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Sondernutzungsrechte in fremdem Eigentum	12
3.4	Nebengebäude.....	12
3.4.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.5	Außenanlagen	12
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.6	Sondereigentum an der Wohnung im 3.Obergeschoss (Dachgeschoss)	13
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.6.2	Ausstattung der Wohnung	13
3.7	Angaben zum Hausgeld	13
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2	Grundstücksdaten	15
4.2.1	Bodenwertermittlung	15
4.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	17
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Ertragswertberechnung	18
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	19
4.5	Vergleichswertermittlung	22
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Immobilienrichtwerten	22
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts und Vergleichsfaktoren	22
4.5.4	Vergleichswertberechnung auf der Basis des Richtwertes und der Vergleichsfaktoren	23
4.5.1	Erläuterungen zur Anpassung des Immobilienrichtwertes	24
5	Ermittlung des Werteinflusses des Wohnungsmitbenutzungsrechtes	26
5.1	Begründung des Wohnungsmitbenutzungsrechtes.....	26
5.2	Ermittlung des Werteinflusses des Wohnungsrechtes auf den Wert der Wohnung	26
5.2.1	Ermittlung des geldwerten Nachteils durch das Wohnungsrecht	26
5.3	Einfluss des Wohnungsmitbenutzungsrechts auf den Wert des Wohnungseigentums	27
6.	Verkehrswert	28
7	Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im Dachgeschoss in einem Mehrfamilienhaus-Eckhaus mit Gewerbeeinheit im EG.
Objektadresse:	Hastener Straße 35 42855 Remscheid-Hasten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 13171, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 28, Flurstück 101 (218 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid - Abteilung 011 - Alleestraße 119 42853 Remscheid Auftrag vom 10.05.2023 (Datum d. Auftragschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 011 K 002/23
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	22.06.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	22.06.2023
Umfang der Ortsbesichtigung:	Beim Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden, da der Eigentümer nicht erschienen ist. Das Innere des Hauses ist mir teilweise, der Zustand der übrigen Wohnungseigentume ist mir nicht bekannt. Der Zustand der Fassaden und des Daches konnte nur so in Augenschein genommen werden, wie es von der angrenzenden Hastener Straße, der Kölner Straße und dem Hof eines Nachbargrundstücks aus erkennbar war.

Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständigen Dipl.Des.Johanna Biemann-Rohde und Dipl.Ing. Reinhard Biemann
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von meinem Büro wurden diese Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug aus der Teilungserklärung; • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.08.2023; • Bauzeichnungen (aus der Teilungserklärung); • Grundrisszeichnung Dachgeschoss aus der Bauakte • Berechnung der Wohnflächen aus vorgenannter Grundrisszeichnung eines ortsansässigen Architekten
verwendete Marktdaten:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksmarktbericht 2023 für d.Stadt Remscheid • Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW 2023, • Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in RS • Mietspiegel für die Stadt Remscheid ab 01.12.2022 • Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid

1.4 Besonderheiten des Auftrags / zusätzliche Fragen des Amtsgerichts

Frage 1: sind Mieter oder Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? ggf. bitte vollständige Namen und ladungsfähige Anschriften angeben. Ist mir nicht bekannt, da ich die Wohnung nicht besichtigen konnte und den Eigentümer nicht getroffen habe.

Frage 2: ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber bitte angeben)?
(vermutlich) Nein

Frage 3: Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind ? (vermutlich) Nein

Frage 4: Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja

Frage 5 : wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetzes? Bitte vollständigen Namen und Anschrift mitteilen. - Der Name des Verwalters wird dem Gericht aus Datenschutzgründen einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Besonderheit bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren wird, abweichend vom eigentlichen Sinn des § 194 BauGB, zuerst der "Verkehrswert im unbelasteten Zustand" ermittelt, da im Rahmen der Zwangsversteigerung dingliche Eintragungen aus Abt.II des Grundbuchs untergehen können. Im Anschluss wird der Werteeinfluss der Rechte und Belastungen ermittelt und ausgewiesen.

Kurzbeschreibung des Objektes:

Wohnungseigentum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 4 Eigentumseinheiten (3 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit im EG), Baujahr 1913. Das Objekt liegt im Kerngebiet des Unterzentrums Remscheid-Hasten in verkehrsintensiver Lage an der Ecke Hastener Straße/Königstraße.

Das Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich in einem mit ähnlichen Mehrfamilienhäusern der Baualtersklasse vergleichbaren Zustand. An Fassadenputz und Stuckwerk des Erkers an der Königstraße besteht Instandsetzungsbedarf. Nach Angaben der Hausverwaltung wurde im Jahr 2013 eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik für das Gesamtgebäude eingebaut

Das Wohnungseigentum hat eine Wohnfläche von knapp 130 m². Die Raumaufteilung der Wohnung ist mir nicht bekannt, da in der mir vorliegenden Bauzeichnung aus der Teilungserklärung lediglich ein Flur mit davon abzugebenden 8 einzelnen Zimmern sowie 1 Bad, und 2 Toiletten dargestellt sind.

Der Zustand der Wohnung und deren Ausstattungsstandard ist ebenfalls unbekannt.

Anmerkung: Bei der Einsicht in die Bauakte im Bauarchiv der Stadt Remscheid habe ich einen neueren Grundriss des Wohnungseigentums, allerdings mit dem Stempel „überholt“, gefunden. Ich habe mit dem Verfasser dieser Bauzeichnung, einem ortsansässigen Architekten, telefoniert und ihn um Auskunft über den Ausbauzustand und den Ausstattungsstandard der Wohnung gebeten.

Der Architekt teilte mir mit, dass die Wohnungseigentume im Haus im Jahr 2004 im unsanierten Zustand verkauft worden seien. Er selbst habe die Wohnung Nr.4 nie betreten und wüßte weder, ob der Grundriss in der dargestellten Form verwirklicht wurde, noch welchen Ausstattungsstandard die Wohnung nach dem vermuteten Umbau hat.

Da das Haus vor dem Verkauf als Übergangwohnheim der Stadt Remscheid genutzt wurde, geht er aber davon aus, dass in der Wohnung Umbauten vorgenommen wurden und die Aufteilung nicht mehr der Darstellung in der Teilungserklärung entspricht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Großräumige Lage:

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 – Köln-Dortmund – an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Neben dem Hauptbahnhof Remscheid bestehen noch drei kleinere Regionalbahnhöfe (Güldenwerth, Lennep und Lüttringhausen).

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Solingen und Wuppertal (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 40 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 229, führt durch die Stadt Remscheid

Autobahnzufahrt:

zur A 1, (Köln/Bremen), ASS Remscheid (ca. 6,5 km)

zur A 46 (Düsseldorf) über L 418 (ASS Hahnerberg ca.8 km entfernt)

Bahnhof:

Remscheid Hauptbahnhof (ca. 3,5 km entfernt)

Flughafen:

Düsseldorf oder Köln/Bonn (ca. 40/50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

historischer Ortskern des Stadtteils Remscheid-Hasten;
die Entfernung zum Stadtzentrum Remscheids beträgt ca.
2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und
Ärzte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt;

Art der Bebauung und Nutzungen in
der Straße und im Ortsteil:

Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen;
überwiegend stark verdichtete II-III geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich
(durch Straßenverkehr an der Kreuzung der Hastener
und der Königstraße mit Ampelanlage
und der gegenüber liegenden Tankstelle)

Topografie:

fast eben; leicht von der Straße abfallend;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 218 m²;

Bemerkungen:

Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße (zur L 216); Straße mit regem, zu den Hauptverkehrszeiten starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentl. Versorgung; Kanal- und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft des Umweltamtes ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten und Bodenverunreinigungen unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 21.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 13171 folgende Eintragungen: Ifd.Nr.4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lebenslanges Wohnungsmitbenutzungsrecht) für die Ehefrau des Eigentümers geboren am 10.01.1968. Bezug: Bewilligung vom 2.09.2004 (UR-Nr.1145/2004 Notar Klaus E. Herrmann, Remscheid. Eingetragen am 27.01.2005. Der diesbezügliche Eintrag in der Bewilligung lautet: Der Eigentümer räumt seiner Ehefrau ein lebenslanges Wohnungsmitbenutzungsrecht zu Lasten des vorbezeichneten Wohnungseigentums ein; dieses Mitbenutzungsrecht bezieht sich auf sämtliche Räume des Wohnungseigentums, einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen. Dieses Wohnungsrecht endet vorzeitig mit dem Tage der Rechtskraft eines etwaigen Scheidungsurteils. Schuldrechtlich ist vereinbart, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich ist. Ifd.Nr.5: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.03.2023.
---------------------------------------	---

Änderungen im Bestandsverzeichnis:	Verbunden mit dem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem unmittelbar über der Wohnung liegenden Spitzboden. Bezug: Bewilligung vom 2.09.2004 (UR-Nr.1145/2004 Notar Klaus E. Herrmann, Remscheid. Eingetragen am 27.01.2005. Anmerkung: den Spitzboden habe ich nicht gesehen. Ob dem Spitzboden ein Wert beigemessen werden kann ist mir nicht bekannt. Ein solcher wurde in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden innerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens nach Rängen bedient werden. (Gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ist das lastenfreie Grundstück, bzw. Wohnungseigentum zu bewerten)
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt da sie vom Eigentümer nicht erfragt werden konnten. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt doch noch etwaige Besonderheiten bekannt werden, sind diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Angaben der Hausverwaltung sind keine den Wert des Wohnungseigentums beeinflussende Baulasten auf dem Grundstück eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß der von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Remscheid – Abteilung Denkmalschutz und Denkmalpflege – im Internet veröffentlichten Denkmalliste steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-nutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Es besteht ein Fluchtlinienplan der auf der Gebäudegrenze parallel zur Königstraße bis zur Hausecke verläuft.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die zu bewertende Wohnung im Dachgeschoss und die Übereinstimmung der im Grundrissplan des Dachgeschosses aus der Teilungserklärung, bzw. die auf dem Grundrissplan zur Nutzungsänderung vom 13.07.2004 des einreichenden Architekten erkennbaren Zusammenhänge und deren Übereinstimmung mit dem Bauordnungsrecht (z.B. Flucht- und Rettungsfenster, Brandschutz) konnte von mir wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Anmerkung: auf letztgenanntem Grundrissplan zur Nutzungsänderung Übergangwohnheim in Wohnungen ist der Grünstempel überholt zu sehen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße).
Beiträge und Abgaben fallen in absehbarer Zukunft für die vorhandene Bebauung nach BauGB nicht an.
Bei baulichen Erweiterungen und/oder weiterer Ausbau der Straße können jedoch erneut Beiträge und Abgaben von der Gemeinde nach KAG erhoben werden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bei den zuständigen Stellen der Stadt Remscheid eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude, Außenanlagen sowie WEG-spezif. Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Wohnungseigentum konnte beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung und die sich anschließende Bewertung, ist daher die Inaugenscheinnahme des Objektes von außen. bei der Putzschäden am Erker der Fassade zur Königstraße festgestellt wurden. Sie stützt sich weiterhin auf meine langjährigen Erfahrungen mit vergleichbaren Gebäuden ähnlichen Baualters. Bei der Wertermittlung wurde ein einfacher Ausstattungsstandard angenommen. Es wurde unterstellt, dass die Badezimmer im mittlerweile über 110 Jahre alten Gebäude modernisiert wurden und eine zeitgemäße Ausstattung aufweisen. Es wurde ebenso unterstellt, dass die Heizungsanlage erneuert wurde und die Heiztechnik heutigen Anforderungen entspricht. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden, unterlassene Instandhaltungen sowie der Zustand des Innenausbaus konnten wegen der unterbliebenen Innenbesichtigung des Wohnungseigentums nicht festgestellt werden. Der Werteeinfluss möglicher besonderer Schäden und Instandsetzungserfordernisse im zu bewertenden Wohnungseigentum wird daher vorsorglich mit einem Pauschalabschlag von rd. 10 % des vorläufigen Wertes des Wohnungseigentums berücksichtigt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus (Hastener Straße 35)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; unterkellert; Mansarddach, Dachgeschoss voll ausgebaut; zweiseitig an die Nachbarbebauung angebaut;
Baujahr:	1913 nach Angabe im Energieausweis.
Modernisierung:	Nach Angaben der Hausverwaltung wurden bis zum heutigen Tage nur in vergleichsweise geringem Umfang Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. (Neue Fenster 1995, Gaszentralheizung 2013, Innenhof neu mit Plattenbelag belegt und der darunterliegende Keller durch einen Regenwasserablauf entlastet. Die Bleileitungen im Keller wurden durch zeitgemäße Leitungen ersetzt)
Energieeffizienz:	ein Energieausweis vom 05.03.2015 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 163 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 148 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	Straßenfassade verputzt und mit Stuckleisten sparsam gegliedert; Hofseite verputzt bzw. mit Naturschiefer ver-schiefert; Sockelgeschoss Putzquader, grau abgesetzt.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Heizungskeller, Öltankraum, Mieterkeller, Waschküche

Erdgeschoss:

eine Gewerbeeinheit (Büro) im Teileigentum

1.+2.Obergeschoss:

je ein großes Wohnungseigentum

Dachgeschoss:

die zu bewertende Wohnung (Der Spitzboden ist WE 4 im Sondereigentum zugeordnet)

3.2.3 baujahrestypische Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt, ggf. Fachwerk mit Ausmauerung oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kappendecken über dem Kellergeschoss Holzbalkendecken über den Wohngeschossen
Treppen:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend; <u>Kellertreppe:</u> einfache Holztreppe <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; Trittstufen mit PVC belegt, Wangen gestrichen, gedrechseltes, lackiertes Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus verglasten Kunststoffrahmen, weiß, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit kleinen Aufbauten (Mansardgauben) <u>Dachform:</u> Mansardwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen aus Zinkblech, Regenfallrohre aus Zinkblech oder PVC <u>Anmerkung:</u> Ob die Dachflächen gedämmt sind konnte von mir nicht ergründet werden, da mir der Dachraum nicht zugänglich war.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen tlw. aus Blei wurden getauscht und durch neue Leitungen ersetzt (gem. Angaben der Hausverwaltung)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Ölzentralheizung Baujahr 2013 (gemäß Energieausweis)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (gemäß Energieausweis)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Zwei Erker über 2 Etagen, einer zur Königstraße - und einer zur Hastener Straße, 11 kleine Mansardgauben eingeschossiger Anbau im Innenhof
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	Nach Süden und Westen gut, zum Hof, noch Nordwesten vermutlich nur ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Anstrichschäden an Fassaden und den Erkern
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein ist der bauliche Zustand befriedigend. Es besteht ein für Gebäude ähnlicher Baujahre typischer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Sondernutzungsrechte in fremdem Eigentum

die Teilungserklärung wurde geändert und die Räume mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnet, im Spitzboden des Hauses, wurden WE 4 zugeordnet.

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

eingeschossiger Anbau im Innenhof

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Betonplattenbelag, Einfriedung (Mauer) mit Aluminium-Rolltor

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im 3.Obergeschoss (Dachgeschoss)

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. Ober (Dach-)geschoss im Aufteilungsplan mit Nr.4 bezeichnet nebst Sondereigentum an einem Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wurde von mir auf der Basis einer in der Bauakte aufgefundenen Grundrisszeichnung eines ortsansässigen Architekten mit rd. 130 m ² errechnet.

3.6.2 Ausstattung der Wohnung

ich konnte die Wohnung nicht besichtigen. Die Ausstattung ist mir daher nicht bekannt, insbesondere ist nicht bekannt ob in der Wohnung wesentliche Modernisierungen durchgeführt worden sind. Meiner Wertermittlung wird auf der Basis der Anlage 4 zur ImmoWertV 21 ermittelte einfach-mittlere (2,3) Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

3.7 Angaben zum Hausgeld

Hausgeld:	Gemäß einer von der Hausverwaltung übersandten Aufstellung beträgt das Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr.4 monatlich 295 €, hierin sind umlagefähigen Kosten von rd. 173 € im Monat enthalten.
-----------	---

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ein marktgerechter Preis im nächsten Verkaufsfall, der **Verkehrswert**.

Dieser 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. Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der dem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Um die Sicherheit der Ergebnisse zu erhöhen sollen mehrere Verfahren angewendet werden.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung

der Bodenwert wird für gewöhnlich an Hand eines Bodenrichtwertes ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone. Durch Anpassung des verwendeten Bodenrichtwertes gleicht man diesen an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt. (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Vergleichswertverfahren

existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein definierter Durchschnittskaufwert für vergleichbare Objekte, so kann für diese Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. **Zur Bewertung von Wohnungseigentum liegen Vergleichsfaktoren vor, die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aus realen Kaufpreisen der letzten Jahre abgeleitet worden sind, weitere aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Anpassungskoeffizienten wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht oder sind aus der Wertermittlungsliteratur bekannt. Daher kann ein aussagekräftiges Vergleichsfaktorenverfahren durchgeführt werden.** Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV21 und der Vergleichswertrichtlinie VW-RL beschrieben.

Ertragswertverfahren

mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke oder Wohnungseigentume bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. **Das zu bewertende Wohnungseigentum kann zur Vermietung oder zur Selbstnutzung erworben werden und ist daher auch ertragsorientiert zu sehen, weil wirtschaftliche Überlegungen, wie z.B. die eingesparte Miete, steuerliche Vorteile oder mögliche Fördermittel, die Kaufentscheidung eines Erwerbers auch für diese Objektart beeinflussen. Da die erforderlichen örtlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung stehen, sichert die Durchführung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens das Ergebnis.** Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 206,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42855 Remscheid- Hasten, Hastener Straße 35 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, nebst Sondereigentum an einem Kellerraum im Kellergeschoss, zum Stichtag 22.06.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	13171	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	28	101	218 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des zu bewertenden Grundstücks **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Anbauart	=	An die umliegende Bebauung angepasst

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,34
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Anbauart	=	Eckhaus
Grundstücksfläche	=	218,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	280,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	22.06.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfach	einfach	× 1,00	E2
Anbauart	MFH- in Straßenzeile	MFH- in Straßenzeile	× 1,00	
GFZ	2,00	3,34	× 1,34	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	218,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
bauliche Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	III	IV	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	375,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		rd.	375,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	375,00 €/m ²	
Fläche		×	218,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	81.750,00 €	
		rd.	81.800,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 22.06.2023 insgesamt rd. **81.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Aufgrund der in diesem Jahr durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine herrschenden Verunsicherung, der verdreifachten Bauzinsen und der extrem gestiegenen Baupreise gehe ich davon aus, dass zwischen den beiden Stichtagen für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus keine zu berücksichtigende Wertänderung der Bodenpreise stattgefunden hat. Der vom Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.2023 festgesetzte zonale Bodenrichtwert hat somit auch am Wertermittlungstichtag Bestand und wird ohne weitere Anpassung übernommen.

E2 Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Richtwertzone mit der Kennzeichnung MK Mischkerngebiet (Geschäftslage) in der Nähe des Referenzgrundstücks. Die Wohnlagenkarte der Stadt Remscheid weist sowohl den Bereich des in ebenfalls an der Hastener Straße gelegene Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes, als auch den Bereich des Bewertungsgrundstücks als einfache Lage aus. Für das Bewertungsgrundstück treffen somit die Kriterien des Bodenrichtwertgrundstücks zu. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für lage- und nutzungsgleiche Grundstücke der bedeutendste Einflussfaktor auf den Bodenwert (vgl. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 13) da ein Grundstück in der Regel höherwertiger ist, wenn es höher baulich genutzt werden kann als ein Vergleichsgrundstück. Steigt bei gleichbleibender Grundstücksgröße die realisierbare GFZ so steigt damit die ertragsbringende Nutzfläche grundsätzlich proportional. Die sich hieraus ergebende Abhängigkeit für den Bodenwert wird durch GFZ Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt.

Im Bewertungsfall ist der Bodenrichtwert (BRW) mit III Vollgeschossen, und einer GFZ = 2,0 definiert. Das Bewertungsgrundstück (Eckgrundstück) ist mit IV Vollgeschossen und einer GFZ von 3,34 bebaut. Die zukünftige Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, d.h. dass sich die ggf. geplante Neubebauung an die umliegenden Gebäudestrukturen anpassen muss. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Eckhaus mit zweiseitig anschließender III geschossiger Bauweise mit teilw. ausgebautem Dachgeschoss. Es ist anzunehmen, dass eine zukünftige Bebauung die im BRW festgelegte GFZ von 2,0 ebenfalls weiterhin überschreiten wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid hat keine eigenen GFZ Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, daher werden die Faktoren der Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR, Anlage 11) zur Umrechnung herangezogen. Der Anpassungsfaktor aufgrund der geringeren Bebaubarkeit als der jetzige Bestand des Bewertungsgrundstücks gemäß WertR beträgt 1,34.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 206,65/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	81.800,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 206,65/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 16.903,97 € rd. 16.900,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.06.2023 rd. 16.900,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Roh-ertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	(marktüblich) erzielbare Nettokaltmiete in dem vom Gutachterausschuss angewandten Modell		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stück.)	monatlich (€)	jährlich (€)
(Mehrfamilienhaus)						
Wohnungseigentum	4	Wohnung im DG	130,0	5,75	747,50	8.970,00

Ob das Wohnungseigentum vom Eigentümer selbst oder der Wohnungsmitbenutzungsberechtigten bewohnt wird, leer steht oder vermietet ist, konnte ich nicht eruieren, weil der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen ist. Ob und in welcher Höhe ggf. Mieten gezahlt werden, ist mir nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.970,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.138,40 €
jährlicher Reinertrag	= 6.831,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)	
2,0 % von 16.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 338,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.493,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,0 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 145.430,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 162.330,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.240,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr.4	= 145.090,67 €
	rd. 145.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir auf der Grundlage einer in der Bauakte aufgefundenen Zeichnung aus dem Jahre 2004 eines ortsansässigen Architekten durchgeführt. Die Berechnungen können tlw. geringfügig von den diesbezüglichen Vorschriften der WoFIV abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Höhe der marktüblichen Miete wurde aus dem Mietspiegel 2022 für die Stadt Remscheid, unter Berücksichtigung der dort veröffentlichten Zu- und Abschläge, abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gemäß der in Anlage 3 zur ImmoWertV21 genannten Orientierungswerte angesetzt.

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen Quelle: Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 der ImmoWertV21, modellkonform aktualisiert	Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell
<u>Verwaltungskosten</u> Pauschalbetrag, 373,00 €/Jahr - für Eigentumswohnungen	373,00 €
<u>Instandhaltungskosten</u> Instandhaltungsaufwand je m ² Wohnfläche 130,0 m ² x 12,20 €/m ²	1.586,00 €
<u>Mietausfallwagnis</u> 2 % des Jahresrohertrages von 8.970,00 €/Jahr	179,40 €
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 24 % des Rohertrags)	rd. 2.138,40 €

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße und gleichzeitig der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden im Ertragswertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit 1,7 % +/- 0,4 % und für vermietetes Wohnungseigentum mit 1,9 % +/- 0,4 % bei einer mittleren Restnutzungsdauer von 39 Jahren an. Dr. Sprengnetter hat aus bundesweiten Auswertungen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektarten in Abhängigkeit von deren Restnutzungsdauer abgeleitet und in seinen Marktdaten veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der dort publizierten, restnutzungsdauerbeeinflussten Relationen, des zurzeit schwierigen Immobilienmarktes, der unbekanntenen Ausstattung und der einfachen Lage des Objektes, halte ich für das zu bewertende Wohnungseigentum, mit einer geschätzten Restnutzungsdauer von 30 Jahren, einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für angemessen und habe ihn zur Ermittlung des Ertragswertes umgesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie wurde in Anlehnung an das vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid verwendete Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) für Wohngebäude mit üblicher Instandhaltung mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Die Restnutzungsdauer bei Wohnungseigentum hängt jedoch stark vom Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ab.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Mehrfamilienhaus und das Wohnungseigentum

Das (nach Angabe im Energieausweis) 1913 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Punkte für unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	7,5
Summe		7,5

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1913 = 110 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 110 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr 1973 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend	Wertbeeinflussung insgesamt
<u>Unterhaltungsbesonderheiten am Gemeinschaftseigentum soweit augenscheinlich erkennbar</u> Beheben d. Feuchtigkeitsschadens und Ausbessern des Putzes an Erker u. Gesims z. Königstr. inklusive Gerüst und Absperrmaßnahmen	-6.000,00 €
Davon entfallen anteilig auf WE 4:	-1.239,90 €
	rd. -1.240,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend	Wertbeeinflussung
<u>Pauschalabschlag für unbekannte Schäden und Instandsetzungserfordernisse</u> Das Wohnungseigentum konnte nicht besichtigt werden, zur Berücksichtigung eventuell in der Wohnung vorhandener Schäden und Instandhaltungserfordernisse wird vorsorglich ein Pauschalabschlag in Höhe von rd. 10 % des vorläufigen Objektwertes in Ansatz gebracht.	-16.00,00 €
Werteinfluss unbekannter Schäden und Instandsetzungserfordernisse	-16.00,00 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Gesamt	-17.240,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt über vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Umrechnungskoeffizienten, für Gebiet und Lage des Objektes, für Baujahr und Zustand des Gemeinschaftseigentums, für die Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohnungseigentume, sowie die Wohnfläche und Ausstattung und Modernisierungsgrad des Sondereigentums, die ebenfalls aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §19 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV21.

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 im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Wesentliche Modellparameter:

Wohnlage: Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid

Baujahr: Ursprungsbaujahr des Gebäudes (auch bei modernisierten Objekten)

Modernisierungsgrad: gemäß Sachwertmodell Anlage 4

Ausstattung: gemäß Sachwertmodell Anlage 2

Wohnfläche: gemäß Wohnflächenverordnung.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

zur Anwendung des Vergleichsverfahrens nach den §§ 24-26 ImmoWertV21 wurden zur Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt die im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid auf den Seiten 52-55 angegebenen Umrechnungskoeffizienten verwendet

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts und Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss entwickelten Vergleichswertrechners auf der Basis von aus Wohnungseigentumsverkäufen abgeleiteten, zonale Richtwerten für Wohnungseigentum in unterschiedlichen Regionen und Lagen der Stadt Remscheid ermittelt.

4.5.4 Vergleichswertberechnung auf der Basis des Richtwertes und der Vergleichsfaktoren

1.Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 Remscheid				
die Vergleichsfaktoren werden sachverständig der Immobilienrichtpreisliste in BORIS-NRW entnommen				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
Gemeinde	Remscheid	Remscheid		
Ortsteil	Hasten	Hasten		
Straßennamen	Unterhützer Straße	Hastener Straße		
Bodenrichtwert d.Lage	BRW 260 €/m ²	BRW 260 €/m ²		
Teilmarkt	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung		
Ausgangswert ist der Richtwert Nr.205002, er beträgt:			2.020 € /m²	

2.Anpassung des Vergleichsfaktors des Referenzobjektes an das Bewertungsobjekt				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2023	29.06.2023	0,98	Preisrückgang 1.Hälfte 2023
Baujahr	1995	1913	0,70	Anpassungsfaktor GMB Seite 52
Wohnlage	mittel	einfach	0,94	gemäß Wohnlagenverzeichnis
Mikrolage in der Zone	an der Straße	an Ampelkreuzung	0,97	Anpassung n.Wertermittlungsliteratur
Geschosslage	1.Obergeschoss	3.Obergeschoss	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 52
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad	1,10	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Ausstattungs-klasse	mittel (3,0)	einfach-mittel (2,3)	0,93	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Anzahl der Einheiten	6	4	1,03	Anpassungsfaktor GMB Seite 53
Wohnfläche	90 m ²	130 m ²	0,99	Anpassungsfaktor GMB Seite 54
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	0,90	Anpassung n.Wertermittlungsliteratur
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 54
Normierungsfaktor auf den Richtwert:			0,59	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Wohnungseigentums:			1.186,22 € /m ²	
			rd.: 1.190,00 € /m ²	

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.4 = 1.190,00 €/m ² x 130,0 m ²	=	154.700,00 €
besondere objektspezifische Besonderheiten	-	17.240,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.4		137.460,00 €
	rd.	137.000,00 €

4.5.1 Erläuterungen zur Anpassung des Immobilienrichtwertes

Anpassung des Immobilienrichtwertes auf den Bewertungsstichtag

Vom Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses wurde mir eine Information zur Preisentwicklung zugesandt. Demnach wurde die Preisentwicklung aus Kaufverträgen 2023 im letzten Halbjahr abgeleitet. Sie betrug für Wohnungseigentum -2 %.

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1913 errichtet.

Wohnlage

die Lage des Immobilien Richtwertes in der „Unterhützerstraße“ ist im Mietspiegel als mittlerer die Lage „Hastener Straße“ ist im Mietspiegel von Remscheid als einfache Lage angegeben. Die Anpassung der Wohnlagen erfolgt mit der in der Tabelle auf Seite 52 des Grundstücksmarktberichts angegebenen Koeffizienten.

Geschosslage

Der Vergleichsfaktor ist für eine Wohnung im 1.Obergeschoss definiert. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im 3. Obergeschoss. Die Anpassung bezüglich der Geschosslage erfolgt mit dem Koeffizienten aus der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle.

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben der Anlage 4 des Sachwertmodells zu ermitteln. Mir liegen keine Informationen über im Wohnungseigentum durchgeführte Modernisierungen vor. Das Wohnungseigentum wurde im Jahre 2004 unrenoviert verkauft, Modernisierungen lagen in der Hand des Erwerbers. Der damalige Verkäufer geht davon aus, dass Modernisierungen im Objekt durchgeführt wurden. Es wird ein mittlerer Modernisierungsgrad geschätzt.

Zur Wertermittlung unterstellte Ausstattung des Wohnungseigentums

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst. Der Ausstattungsstandard wurde anhand der in Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie angegebenen Orientierungswerte mit 2,3 – d.h. einfach - mittel eingestuft.

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1 (sehr einfach)	2 (einfach)	3 (mittel)	4 (gehoben)	5 (stark- gehoben)
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	65,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Im Gebäude befinden sich 3 Wohnungen und 1 Ladenlokal. Die Anpassung erfolgt über die diesbezüglich im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Tabelle.

Balkon/Terrasse

Das Wohnungseigentum verfügt über keinen Balkon, der Anpassungsfaktor beträgt 0,9.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

siehe Ertragswertverfahren

5 Ermittlung des Werteinflusses des Wohnungsmitbenutzungsrechtes

5.1 Begründung des Wohnungsmitbenutzungsrechtes

in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 13171 ist unter der lfd.Nr.4 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lebenslanges Wohnungsmitbenutzungsrecht) für die Ehefrau des Eigentümers geboren am 10.01.1968 eingetragen. Bezug: Bewilligung vom 02.09.2004 (UR-Nr.1145/2004 Notar Klaus E. Herrmann, Remscheid. Eingebracht am 27.01.2005).

Der diesbezügliche Eintrag in der Bewilligung lautet:

Der Eigentümer räumt seiner Ehefrau ein lebenslanges Wohnungsmitbenutzungsrecht zu Lasten des vorbezeichneten Wohnungseigentums ein; dieses Mitbenutzungsrecht bezieht sich auf sämtliche Räume des Wohnungseigentums, einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen. Dieses Wohnungsrecht endet vorzeitig mit dem Tage der Rechtskraft eines etwaigen Scheidungsurteils. Schuldrechtlich ist vereinbart, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich ist.

Weitere Regelungen hinsichtlich der Kostentragung sind im Notarvertrag nicht enthalten.

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Wertes der Dienstbarkeit wird daher unterstellt, dass:

Nebenkosten: anfallende Betriebskosten von der Wohnberechtigten selbst getragen werden

Reparaturkosten: Die Wohnberechtigte trägt die Kosten von Erhaltung und Reparatur des Wohnungseigentums. Der Eigentümer ist grundsätzlich für Sanierungsmaßnahmen - insbesondere am Gemeinschaftseigentum - zuständig. Jedoch hat die Wohnberechtigte hierauf keinen gesetzlichen Anspruch. Möchte der Besitzer einer Immobilie jedoch Maßnahmen wie eine Sanierung oder einen Umbau einleiten, benötigt er dafür zunächst die Zustimmung der Wohnberechtigten.

5.2 Ermittlung des Werteinflusses des Wohnungsrechtes auf den Wert der Wohnung

es ist davon auszugehen, dass ein möglicher Erwerber die Wohnung weder persönlich nutzen noch vermieten kann, solange die Berechtigte alle Räume der Wohnung (mit)benutzt.

Die Berechtigte ist am Wertermittlungstichtag 56 Jahre alt, ihre durchschnittliche Lebenserwartung beträgt nach der Sterbetafel 2020/2022 Deutschland insgesamt rd. 29 Jahre.

Ein Wohnrecht hat einen erheblichen, mindernden Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Wenn Eigentümer eine Immobilie mit einem eingetragenen Wohnungsrecht verkaufen wollen, müssen sie mit einem deutlich niedrigeren Verkehrswert rechnen. Um den Wert der betroffenen Immobilie zu ermitteln, muss zunächst der Kapitalwert des Wohnrechts ermittelt werden. Bei einem lebenslangen Wohnrecht kann dieser Wert mithilfe der Sterbetafel exakt ermittelt werden.

Die Auswirkung eines lebenslangen Wohnrechts für einen Käufer ist jedoch schwieriger abzuschätzen und wird im Regelfall daher auch mit einem zusätzlichen Abschlag belegt.

Das Wertermittlungsmodell für Wohnungsrechte ist in 1. Annäherung daher grundsätzlich die Barwertberechnung des entgangenen Mietzinses zuzüglich sonstiger Nebenkosten die normalerweise auf die Mieter umgelegt werden können.

5.2.1 Ermittlung des geldwerten Nachteils durch das Wohnungsrecht

in der Ertragswertermittlung wurde zum Stichtag 22.06.2023 für die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Hastener Str.35 eine monatliche Miete von 747,50 €/Monat angesetzt.

In diesem Ansatz ist ein Mietausfallwagnis für Wohnräume von 2 % enthalten.

Solange die Berechtigte ihr Wohnungsrecht ausübt, entfällt dieses Risiko für den Erwerber, sodaß als Grundlage der Barwertberechnung des Mietausfalls ein Betrag von rd. 732,50 €/Monat, das entspricht 8.790 € im Jahr anzusetzen ist.

Berechnung des Barwertes des Mietausfalls (Leibrente) als 1. Annäherung an den Werteinfluss des lebenslangen unentgeltlichen Wohnungsmitbenutzungsrechts

- monatliche Rentenrate $R/t = 732,50 \text{ €}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- jährliche Rentenrate $R = 8.790,00 \text{ €}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- regionaler objektspezifischer Liegenschaftszinssatz $k = 2,0 \% / \text{Jahr}$
- geschätzte Dynamik der marktüblichen Miete $s = 1,0 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel $= 2020/2022 \text{ Deutschland insgesamt}$

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = weiblich
versicherungsmathematisches Alter (x) = 56 Jahre
durchschnittliche Lebenserwartung nach der Sterbetafel = (28,75) rd. 29 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor am Wertermittlungsstichtag für die Berechtigte im Alter von 56 Jahren (monatlich, vorschüssig) $a_x^{(t)} = 24,728229$

Leibrente: Barwert $B_x = 217.361,13 \text{ €}$
rd. 217.000,00 €

5.3 Einfluss des Wohnungsmitbenutzungsrechts auf den Wert des Wohnungseigentums

Allein der Kapitalwert des Mietausfalls aufgrund des Wohnungsmitbenutzungsrechts wurde mit rd. 217.000 € ermittelt und übersteigt damit den Wert des Wohnungseigentums deutlich.

Aufgrund des eingetragenen Wohnungsmitbenutzungsrechts ist das Wohnungseigentum Nr.4 im Dachgeschoss des Hauses Hastener Straße 35 unverkäuflich.

Der Werteinfluss der unter lfd.Nr.4 im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit entspricht daher dem Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums.

6. Verkehrswert

Wohnungseigentume in der Lage und mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums, die sich sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Kapitalanlage und Weitervermietung eignen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Vergleichswert und am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **137.000,00 €**.

Da die beiden angewandten Wertermittlungsverfahren die gleiche Aussagekraft besitzen, wird der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums als arithmetisches Mittel der beiden Verfahren mit **rd. 141.000 €** geschätzt.

Der unbelastete **Verkehrswert** des **206,65/1.000** Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42855 Remscheid-Hasten, **Hastener Str.35, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3.Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.4** bezeichnet, nebst Sondereigentum an einem Kellerraum, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch von Remscheid	Blatt 13171	lfd. Nr. 1	Gemarkung Remscheid	Flur 28	Flurstück 101
------------------------------------	----------------	---------------	------------------------	------------	------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 mit rd.

141.000,- €

in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Wert(einfluss) der unter der lfd.Nr.4 im Grundbuch eingetragenen persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsmitbenutzungsrecht) beträgt (mindestens) **141.000 €**.

Dem belasteten Wohnungseigentum Nr.4 kann wegen Unverkäuflichkeit kein Verkehrswert im Sinne des § 196 BauGB beigemessen werden.

Ich konnte beim Ortstermin das Objekt nur von außen ansehen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde mir nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt.

Durch meine Unterschrift bestätige ich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hückeswagen, den 05. September 2023

Dipl.Ing. Reinhard Biemann
Sachverständiger für die Grundstücksbewertung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

7 Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Anlage 1: Auszug des Lageplanes aus der Teilungserklärung
Anlage 2: Grundrisse des Kellergeschosses und des Dachgeschosses mit WE4
Anlage 2a: überholter Grundriss des Dachgeschosses eines ortsansässigen Architekten
Anlage 3: Fotos
Anlage 4: Berechnung der Wohnflächen.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21 v 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

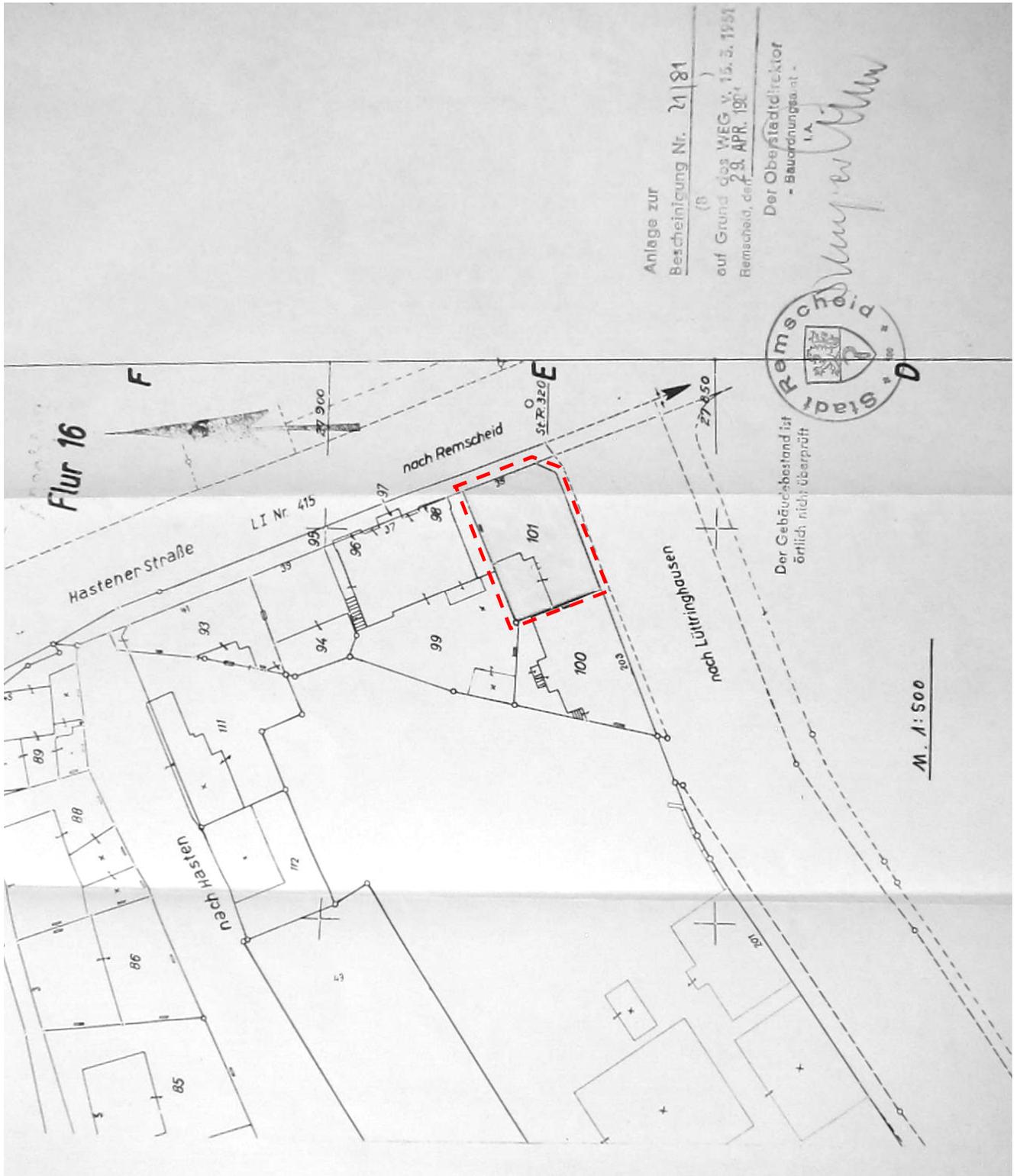
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2582)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

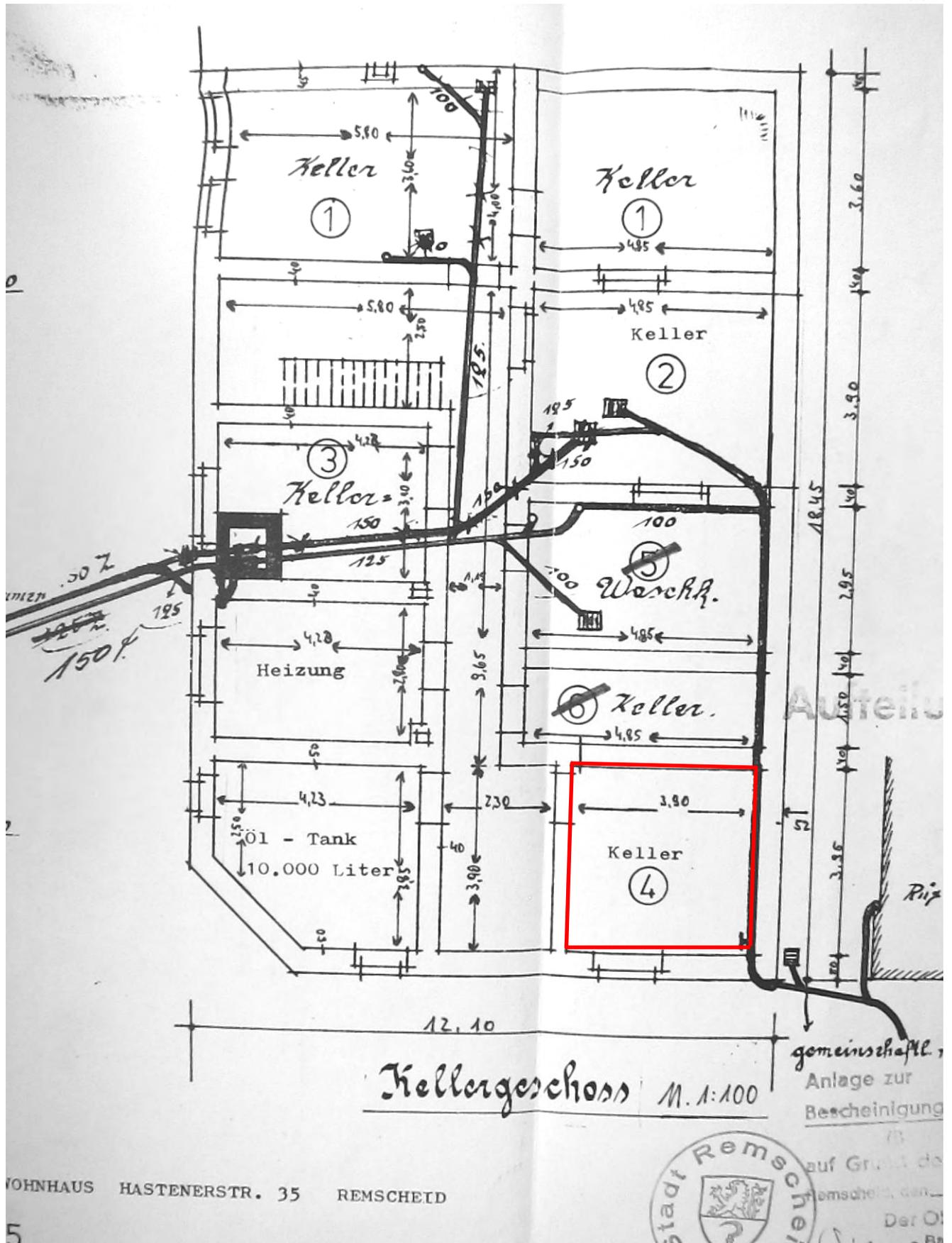
- [1] Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien – Lehrbuch – Begleithefte
- [2] Sprengnetter / Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Gesetzes-, Literatursammlung,
- [3] Sommer / Kröll / Piehler; Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- [4] Kleiber / Simon / Weyers; Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- [5] Gerardy / Möckel / Troff; Praxis der Grundstücksbewertung,
- [6] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020/21; Instandsetzung / Sanierung

Anlage 1: Auszug a. d. Katasterplan aus der Teilungserklärung (unmaßstäblich)

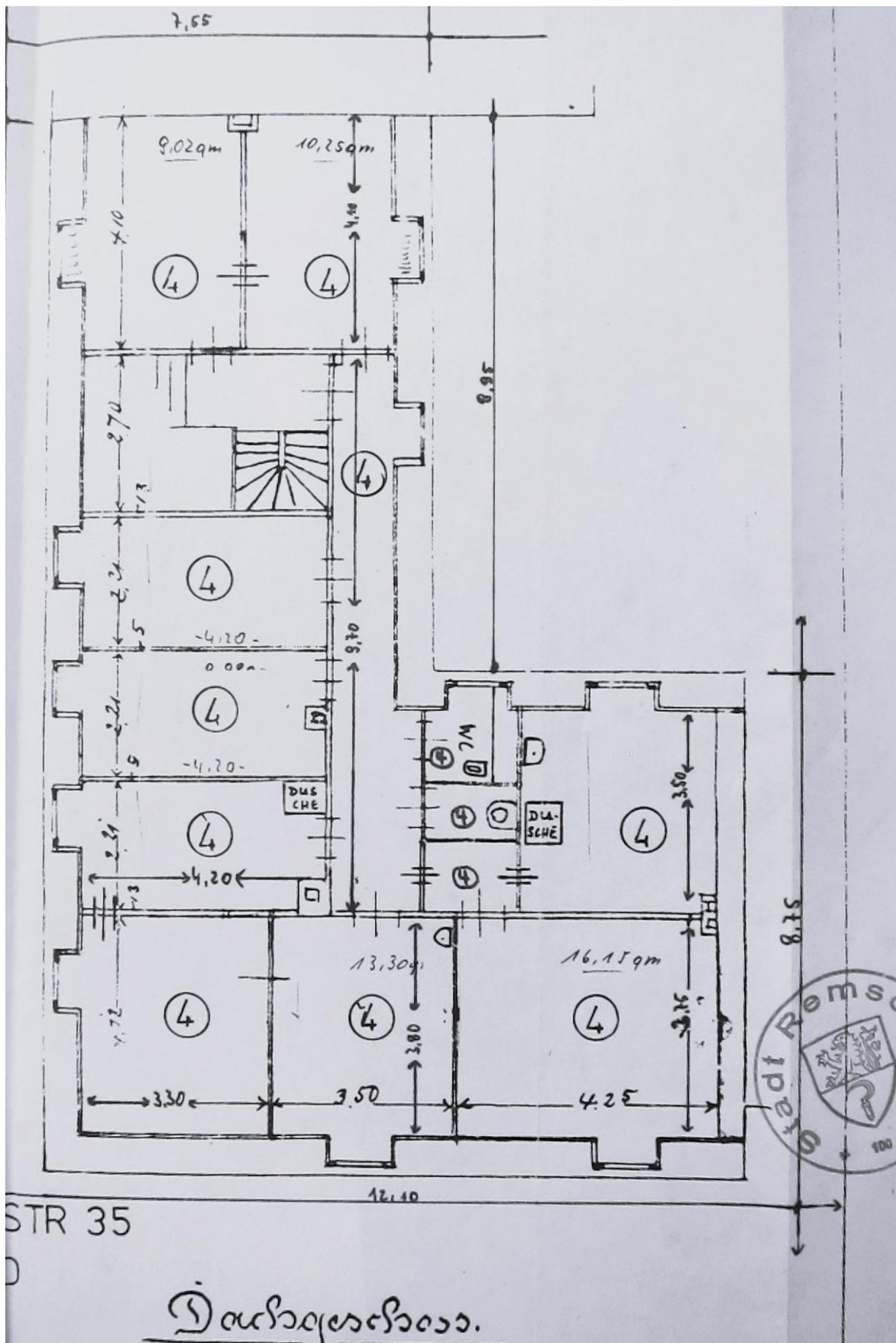


Anlage 2: Kellergeschossgrundriss aus der Teilungserklärung mi Kellerraum Nr.4 (unmaßstäblich)

auf

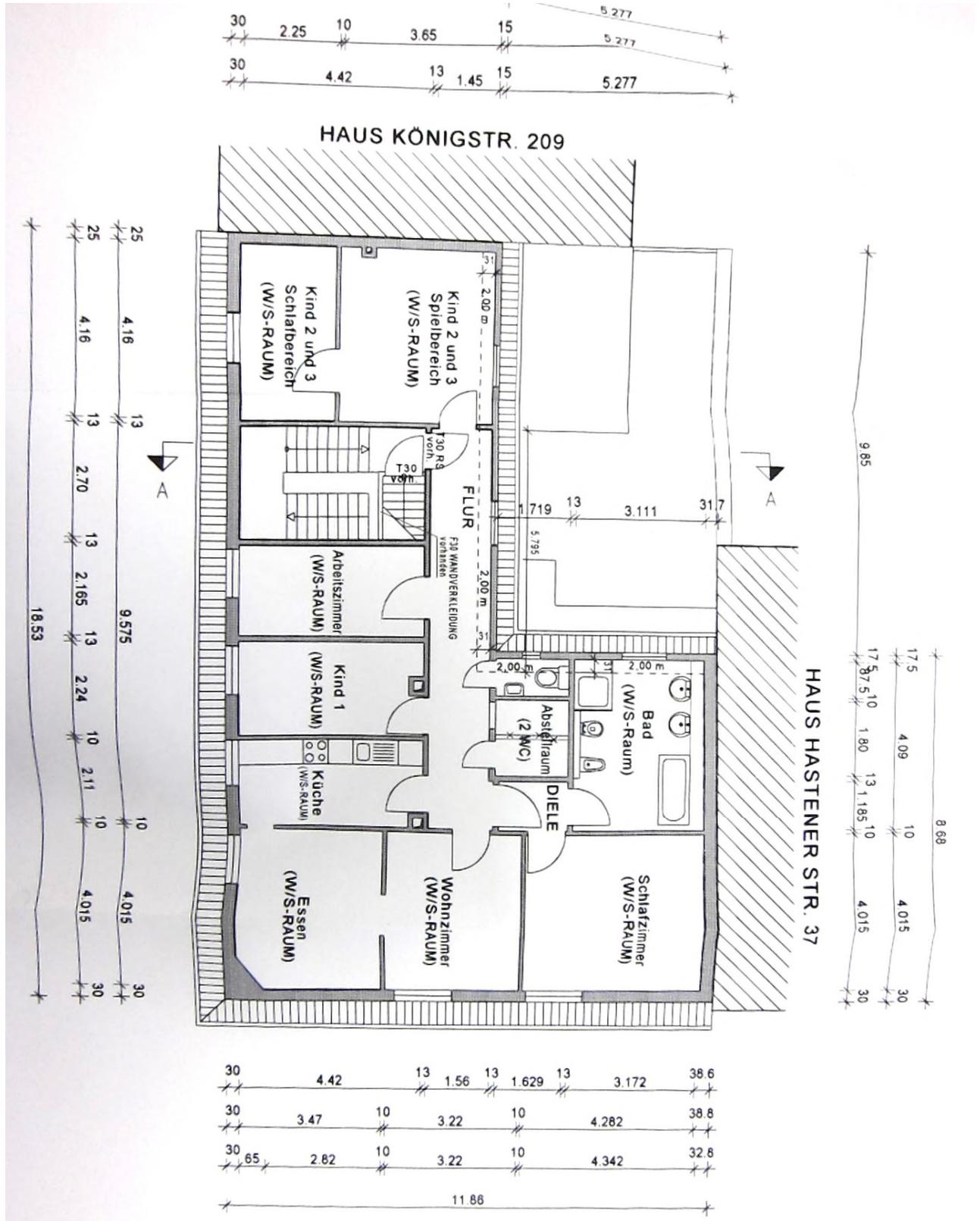


Anlage 2: Dachgeschossgrundriss aus der Teilungserklärung mit WE4 (unmaßstäblich)



Anlage 2a: aus dem Bauarchiv - Dachgeschossgrundriss aus einer überholten Bauzeichnung

Anmerkung: ich habe mit dem Verfasser dieser Bauzeichnung, einem ortsansässigen Architekten telefoniert und ihn um Auskunft über den Ausbauzustand und den Ausstattungsstandard der Wohnung gebeten. Der Architekt teilte mir mit, dass die Wohnungseigentume im Haus im Jahr 2004 unsanierten verkauft worden seien. Er selbst habe die Wohnung Nr. 4 nie betreten und wüsste weder ob der Grundriss in der dargestellten Form verwirklicht wurde und welchen Ausstattungsstandard die Wohnung nach dem Umbau hat. Er geht aber davon aus, daß in der Wohnung Umbauten vorgenommen wurden und die Aufteilung nicht mehr der Darstellung in der Teilungserklärung entspricht.



Anlage 3: Fotos

Bild 1:

Südostansicht des Mehrfamilienhauses mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr.4 im Dachgeschoss des Hauses Hastener Straße 35.



Bild 2:

Südansicht des Gebäudes von der Königstraße aus gesehen.



Bild 3:

Ostansicht des Gebäudes von der Hastener Straße aus gesehen.



Bild 4:

Blick auf die Nordwest-Fassade des Gebäudes oberhalb des Innenhofes, vom Nachbargrundstück aus gesehen.



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Hastener Straße 35, 42855 Remscheid- Hasten

Mieteinheit: Wohnungseigentum Nr.4 - Wohnung im Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen nach WoFIV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	5,335	0,015	1,300	0,030	6,76	1,00	6,76		
2	Flur	1	+		1,00	4,240	0,015	1,450	0,030	6,00	1,00	6,00	12,76	
3	WC	2	+		1,00	1,630	0,030	0,725	0,030	1,11	1,00	1,11	1,11	
4	Abstellraum	3	+		1,00	1,800	0,030	1,630	0,030	2,83	1,00	2,83	2,83	
5	Diele	4	+		1,00	1,630	0,030	1,105	0,030	1,72	1,00	1,72	1,72	
6	Bad/WC	5	+		1,00	3,940	0,030	3,310	0,030	12,82	1,00	12,82	12,82	
7	Schlafzimmer	6	+		1,00	4,015	0,030	4,282	0,030	16,94	1,00	16,94	16,94	
8	Wohnzimmer	7	+		1,00	4,015	0,030	3,220	0,030	12,71	1,00	12,71	12,71	
9	Esszimmer	8	+		1,00	4,015	0,030	4,420	0,030	17,49	1,00	17,49		
10	Esszimmer	8	-	Eckschräge	0,50	0,800	0,000	0,450	0,000	0,18	1,00	-0,18	17,31	
11	Küche	9	+		1,00	4,420	0,030	2,110	0,030	9,13	1,00	9,13		
12	Küche	9	-	Kamin	1,00	0,450	0,000	0,400	0,000	0,18	1,00	-0,18	8,95	
13	Kind 1	10	+		1,00	4,420	0,030	2,240	0,030	9,70	1,00	9,70		
14	Kind 1	10	-	Kamin	1,00	0,450	0,000	0,400	0,000	0,18	1,00	-0,18	9,52	
15	Arbeitsraum	11	+		1,00	4,420	0,030	2,105	0,030	9,11	1,00	9,11	9,11	
16	Kind 2+3,	12	+	Schlafbereich	1,00	4,180	0,030	2,250	0,030	9,21	1,00	9,21	9,21	
17	Kind 2+3,	13	+	Spielbereich	1,00	4,180	0,030	3,650	0,030	15,02	1,00	15,02		
18	Kind 2+3,	13	-	Kamin im Spielbereich	1,00	0,300	0,000	0,450	0,000	0,14	1,00	-0,14	14,88	

Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.4 - ermittelt auf der Basis der Masse einer Bauzeichnung

129,87	m ²
rd. 130,0	m ²