

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 02.09.2024

Az.: 2024-1665

PDF-Internetversion

# W E R T G U T A C H T E N

über die Eigentumswohnung Nr. 96 und den  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264 in

42897 Remscheid, Poststr. 5



Der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums wurde zum  
Stichtag 30.07.2024 ermittelt mit

160.000,00 €.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer und Mieter.....	3
1.3	Verwalter .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	5
2.1	Makrolage .....	5
2.2	Mikrolage .....	5
2.3	Gestalt und Form .....	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.5	Privatrechtliche Situation .....	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen .....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung .....	10
3.3	Außenanlagen .....	13
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Vergleichswertverfahren .....	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	19
4.5	Ertragswertermittlung .....	21
5	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum und Tiefgaragenstellplatz in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42897 Remscheid, Poststr. 5
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid-Lennep, Blatt 7161, lfd. Nr. 1  Grundbuch von Remscheid-Lennep, Blatt 7294, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid-Lennep, Flur 5, Flurstück 115, Fläche 8 m <sup>2</sup>  Gemarkung Remscheid-Lennep, Flur 5, Flurstück 116, Fläche 38 m <sup>2</sup>  Gemarkung Remscheid-Lennep, Flur 5, Flurstück 144, Fläche 2 m <sup>2</sup>  Gemarkung Remscheid-Lennep, Flur 5, Flurstück 145, Fläche 10.912 m <sup>2</sup>

## 1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Mieter

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Alleestr. 119 42853 Remscheid  AZ des Gerichts: 11 K 2/24  Auftrag vom 16.05.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Name hier nicht abgedruckt</li><li>• Name hier nicht abgedruckt</li><li>• Name hier nicht abgedruckt</li><li>• Name hier nicht abgedruckt</li></ul> -in Erbengemeinschaft-
Sonstige Beteiligte:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Rechtsanwalt - Name hier nicht abgedruckt</li><li>• Betreuerin - Name hier nicht abgedruckt</li></ul>

### 1.3 Verwalter

WEG-Verwalter: Becker & Döring GmbH  
Haßlinghauser Str.-163  
42279 Wuppertal

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 30.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 30.07.2024

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Name hier nicht abgedruckt
- Name hier nicht abgedruckt
- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.05.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Remscheid
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2023
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 31.01.2023, 03.05.2023, 08.04.2024, 14.05.2024
- Aufteilungspläne
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Einholen einer Baulastenauskunft
- Einholen einer Bodenrichtwertauskunft beim Gutachterausschuss der Stadt Remscheid
- Einholen einer Kaufpreisauskunft beim

## Gutachterausschuss der Stadt Remscheid

- Mietverträge

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Bundesland:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.
Ort und Einwohnerzahl:	Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.
überörtliche Anbindung: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Wuppertal, Solingen, Köln  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf  <u>Autobahnzufahrt:</u> A1–Anschlussstelle Remscheid  <u>Bahnhof:</u> Remscheid–Lennep Hauptbahnhof Remscheid  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Köln

### 2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<ul style="list-style-type: none"><li>• westlich des Zentrums von Remscheid-Lennep gelegen</li><li>• die Entfernung zum Ortszentrum von Remscheid-Lennep beträgt ca. 300 m, zum Bahnhof Remscheid ca. 500 m</li><li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung</li><li>• öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in</li></ul>
--	--

unmittelbarer Nähe

- mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

- überwiegend gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohnen
- überwiegend offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise
- Bewertungsobjekt (Großwohnanlage mit bis zu zehn Geschossen)

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

- Hanglage
- von der Straße ansteigend

## 2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 90 m an der Poststraße, ca. 53 m an der Gartenstraße
- unregelmäßige Grundstücksform

## 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung nur durch die Tiefgaragen

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten:  
(vgl. Anlage 7)

Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Sachverständigen (21.06.2024) lagen bei der Stadt Remscheid für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass das

Bewertungsgrundstück altlastenfrei ist.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Lennep, Blatt 7161 und 7294, folgende, gleichlautende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Transformatorenstation für die EWR GmbH in Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 12.02.1973 eingetragen am 15.03.1973 und letztlich von Blatt 2347 hierher übertragen am 13.12.2006. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blätter 7066 bis mit 7386) besteht diese Belastung.
- lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 2/24). Ingetragen am 13.03.2024.

Anmerkung/Beurteilung:

Die Eintragung unter lfd. Nr. 1 beeinträchtigt die Nutzung und Bebaubarkeit des Grundstücks nicht. Dieses kann als vollständig bebaut angesehen werden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Eintragung auch der Versorgungssicherheit des Bewertungsgrundstück dient. Eine Wertbeeinflussung ist daher nicht erkennbar. Die Wertminderung durch das Recht beträgt 0,00 €.

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 gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

keine

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom

Baulastenverzeichnis:  
(vgl. Anlage 11)

Sachverständigen erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulast-Nr. 3268:

Sicherung eines Abwasserkanals zu Gunsten des Grundstücks, Gemarkung Lennep, Flur 5, Flurstück 143

Denkmalschutz:  
(vgl. Anlage 9)

Denkmalschutz besteht nach Anfrage bei der Denkmalbehörde der Stadt Remscheid nicht.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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.

Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

### 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 17.06.2024 und 12.06.2024).

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

## 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit sieben Mehrfamilienhäusern und drei Tiefgaragen bebaut (Poststr. 1-9 und Gartenstr. 6, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Poststr. 5 und steht leer, das Mietverhältnis wurde zum 31.07.2024 beendet.

## 3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Beschreibung bezieht sich lediglich auf das Gebäude Poststr. 5.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

## 3.2 Gebäudebeschreibung

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	Großwohnanlage mit 165 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit sowie drei Tiefgaragen mit insgesamt 155 Kfz-Stellplätzen
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 96 beträgt ca. 75 m <sup>2</sup> .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	Die Großwohnanlage verteilt sich auf sieben Gebäude. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss des Hauses Poststr. 5. In diesem Gebäude befinden sich 30 Wohnungen sowie die dazugehörigen Kellerräume und Nebenräume.

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fassade verschiefert</li><li>• Sockelgeschoss verputzt und gestrichen</li></ul>
Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüre als Stahltüre, großflächig verglast mit Drahriffelglas, vorgelagerte Briefkastensprech-, Klingel- und Videoanlage

Dach/Wärmedämmung:

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

vermutlich mit Bitumenschweißbahn

Wärmedämmung:

Dachflächen gedämmt

Dachaufbauten:

keine

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

aus dem ursprünglichen Baujahr

Heizung:

Gaszentralheizung (BJ 2008 gemäß Energieausweis, die Anlage konnte nicht besichtigt werden)

Warmwasserversorgung:

über Elektrodurchlauferhitzer

Lüftung:

- keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
- Schachtentlüftung in innenliegenden Bädern

Telekommunikationseinrichtungen:

- Breitbandkabelanschluss
- Telefon
- Internet

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde vorgelegt.  
Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 179 kWh/(m<sup>2</sup>a).

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Balkone/Loggien

Besondere Einrichtungen /  
Ausstattung:

- Rauchabzugsanlage
- Klingelanlage mit Videofunktion
- Personenaufzug für 12 Personen bzw. 900 kg (Umbau/Modernisierung im Jahr 2007)

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung Nr. 96

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):

Die Wohnung besteht aus

- Wohnzimmer
- Loggia
- Küche
- Bad
- Diele
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum

Die Wohnfläche beträgt ca. 75 m<sup>2</sup>.

Bodenbeläge:

- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- PVC-Boden in der Küche

Wandbekleidungen:

Raufasertapeten

Deckenbekleidungen:

Glattputz, gestrichen

Fenster:

Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 2014 (Fabrikat Schüco)

Türen:

Holz furnierte Türen in Stahlzargen, tlw. mit Lichtausschnitt

sanitäre Installation:

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch weiß gefliest

Besonnung/Belichtung:

gut

### 3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:

Das Gebäude wurde verschiedentlich modernisiert und laufend instandgehalten. Insbesondere sind hierbei zu nennen:

- Erneuerung der Zentralheizungsanlage (2008)
- Modernisierung der Aufzugsanlage (2007)
- Erneuerung der Fenster (2014)
- Einbau einer Videoanlage als Zusatz zur Sprech- und Klingelanlage
- Renovierung des Treppenhauses
- Erneuerung der Feuerwehrezufahrt

Bauschäden und Baumängel /  
Zustand und Sonstiges:

Das Gebäude und die Wohnung befinden sich insgesamt in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Es sind keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- großzügige Außenanlagen mit Rasenflächen, mittelhoher bis hoher Zierbepflanzung und Hecken
- Wege und Zufahrtsflächen zur Tiefgarage mit Betonsteinpflaster befestigt
- Rasenflächen tlw. mit Rasengittersteinen befestigt (als Feuerwehrezufahrt)
- Kinderspielplatz

### 3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Das Gebäude und die Wohnung machen einen gepflegten Eindruck.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 614,510/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit sieben Mehrfamilienhäusern und drei Tiefgaragen bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Poststr.1-9/Gartenstr. 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Poststr. 5 im 6. OG hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichnet, mit Loggia, einem Kellerraum sowie einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 264 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid-Lennep	7161	1	
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid-Lennep	7294	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid-Lennep	5	115	8 m <sup>2</sup>
Remscheid-Lennep	5	116	38 m <sup>2</sup>
Remscheid-Lennep	5	144	2 m <sup>2</sup>
Remscheid-Lennep	5	145	10.912 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.“

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl

ist zu begründen. Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid wurden dem Unterzeichner insgesamt 27 Kaufpreise aus der Wohnanlage Poststr. 1-9 aus den Jahren 2016 bis 2024 zur Verfügung gestellt. Für diese Vergleichswertermittlung wurden zehn Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2024 verwendet. Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

### 4.3 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ (§ 20 ImmoWertV 2021) genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen. Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschusses der Stadt Remscheid zur Verfügung gestellten Kaufpreise aus der Wohnanlage Poststr. 1-9 herangezogen.

#### 4.3.1 Vergleichswertermittlung

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-----	175.000,00	125.000,00	115.000,00	169.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	90,00	80,00	67,00	80,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.944,44	1.562,50	1.716,42	2.112,50
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-211,11			-127,50
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.733,33	1.562,50	1.716,42	1.985,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	30.07.2024	2022 × 0,89	2023 × 0,90	2023 × 0,90	2023 × 0,90
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.542,66	1.406,25	1.544,78	1.786,50

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	90,00	80,00	67,00	80,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,07	× 1,07	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis		1.542,66	1.504,69	1.652,91	1.786,50

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	125.000,00	163.000,00	140.000,00	230.550,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	57,00	56,00	57,00	87,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.192,98	2.910,71	2.456,14	2.650,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]			-267,86		-172,41
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.192,98	2.642,86	2.456,14	2.477,59
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	30.07.2024	2023	2022	2022	2022
zeitliche Anpassung		× 0,90	× 0,89	× 0,89	× 0,89
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.973,68	2.352,15	2.185,96	2.205,06
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	57,00	56,00	57,00	87,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00

Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis		1.973,68	2.352,15	2.185,96	2.205,06

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9 (A)	10		
Vergleichswert [€]	-----	245.000,00	219.950,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	85,00	83,00		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.882,35	2.650,00		
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]		-176,47	-180,72		
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.705,88	2.469,28		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	30.07.2024	2022	2022		
zeitliche Anpassung		× 0,89	× 0,89		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.408,23	2.197,66		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	85,00	83,00		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,07		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.408,23	2.351,50		

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks des Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 20,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $1.597,07 \text{ €/m}^2$  bzw.  $2.395,60 \text{ €/m}^2$ .

Drei angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte (ohne Ausreißer)		14.507,76 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	7,00
gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.072,54 €/m <sup>2</sup> rd. 2.073,00 €/m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
gemittelter relativer Vergleichswert	2.073,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 75,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 155.475,00 €	
TG-Stellplatz	+ 9.500,00 €	E 1
vorläufiger Vergleichswert	= 164.975,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 164.975,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 164.975,00 € rd. <u>165.000,00 €</u>	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 mit 165.000,00 € ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung:

##### E 1- TG-Stellplatz:

Der mittlere Kaufpreis für TG-Stellplätze betrug im Jahr 2023 in Remscheid 9.500,00 €, ermittelt aus einer Stichprobe von  $n = 15$ .

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Remscheid ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage. Der Bodenrichtwert beträgt 230,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	30.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 1,3
Zahl der Vollgeschosse	=	bis 10
Grundstücksfläche	=	10.960 m <sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

#### I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	230,00 €/m <sup>2</sup>

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.07.2024	× 1,00	E 1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	230,00 €/m <sup>2</sup>	E 2	
GFZ	1,0	ca. 1,3	× 1,14	E 3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	10.960	× 1,00	

Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	262,20 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	262,20 €/m <sup>2</sup>
Fläche				×	10.960 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert				=	2.873.712,00 €
					<u>rd. 2.874.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 insgesamt 2.874.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 614,510/100.000) des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts					
Gesamtbodenwert					2.874.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)				×	614,510/100.000
anteiliger Bodenwert					= 17.661,02 €
					<u>rd. 17.700,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 17.700,00 €.

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

#### E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Remscheider Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

#### E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

#### E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,0. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 1,3. In Anlehnung an die in den örtlichen Fachinformationen zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine Anpassung des Bodenwertes mit dem Faktor 1,14.

## 4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträge wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 6. OG hinten links	75,00		6,80	510,00	6.120,00
Teileigentum	2	TG-Stellplatz UG		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			75,00	1,00		570,00	6.840,00

Eine tatsächliche Miete wird nicht erzielt. Das Mietverhältnis endete am 31.07.2024. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.708,30 €
jährlicher Reinertrag	=	5.131,70 €

## Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)

1,40 % von 17.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	247,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.883,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,521
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	134.409,81 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	=	152.109,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	=	152.109,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	=	152.109,81 €
	rd.	152.000,00 €

## 4.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. 75 m<sup>2</sup>. Sie wurde vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne plausibilisiert. Sie ist für diese Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit bestimmt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Remscheid unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet.

Die tatsächliche Miete für die Wohnung betrug bis zum 31.07.2024 lediglich 465,00 € (6,20 €/m<sup>2</sup>), abgeschlossen am 01.05.2014. Die tatsächliche Miete für den TG-Stellplatz beträgt aktuell lediglich 48,00 €, abgeschlossen am 01.02.2019.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

In Anlehnung an die Punktrastermethode nach „ImmoWertV 2021“ zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer von modernisierten Wohngebäuden wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 35 Jahren beigemessen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer

Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

Für die Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.012,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	122,40
Summe			1.546,90

Für den TG-Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			161,40

Die tatsächlichen Kosten liegen gemäß Wirtschaftsplan 2024 bei:

Verwaltungskosten	238,47 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	450,11 €

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2023 für das Haus Poststr. 5 insgesamt 9.591,80 € und für die Tiefgarage Poststr. 5-9 insgesamt 37.059,33 €.

#### Liegenschaftszinssatz (LZ)

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen bei 2,1 % bei einer Standardabweichung von 0,7 %. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum beträgt der LZ 1,5 % bei einer Standardabweichung von 0,4 %. Die Wohnung befindet sich in mittlerer Wohnlage im 6. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtteil Remscheid-Lennep. Das Zentrum von Lennep ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, die Infrastruktur ist gut. Es ist daher trotz der Großwohnanlage ein unter dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,4 % als sachgerecht anzusehen.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für die Errichtung/Erneuerung einer Feuerwehrzufahrt und die Sanierung von Regenfallleitungen wurden bereits verschiedentlich Sonderumlagen erhoben. Aktuelle Sonderumlagen sind (bis zum 30.07.2024) nicht beschlossen.

## 5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Remscheid-Lennep. Das Gebäude ist Teil einer Großwohnanlage mit 165 Wohnungen und 155 TG-Stellplätzen. Der Stadtteil Remscheid-Lennep ist u.a. wegen seiner historischen Altstadt sehr beliebt, die direkte Lage des Objektes als mittlere Wohnlage einzustufen. Die Wohnung befindet sich insgesamt einem zufriedenstellenden Zustand.

Der Vergleichswert wurde mit 165.000,00 € ermittelt, der Ertragswert mit 152.000,00 € ermittelt. Sämtliche verwendeten Vergleichskaufpreise stammen aus Verkäufen innerhalb der Wohnanlage Poststr. 1-9 der letzten drei Jahre. Dem Vergleichswert ist daher bei der Verkehrswertableitung eine höhere Gewichtung beizumessen.

Der Verkehrswert für den 614,510/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit sieben Mehrfamilienhäusern und drei Tiefgaragen bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Poststr.1-9/Gartenstr. 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Poststr. 5 im 6. OG hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichnet, mit Loggia, einem Kellerraum sowie einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 264 bezeichnet, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid-Lennep	7161	1
und		
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid-Lennep	7294	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Remscheid-Lennep	5	115, 116, 144, 145

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Vergleichswertes mit

**160.000,00 €**

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt. Der Anteil der Wohnung beträgt dabei 150.500,00 €, der Anteil des TG-Stellplatzes 9.500,00 €.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 02.09.2024

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

#### BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

#### ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

#### GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

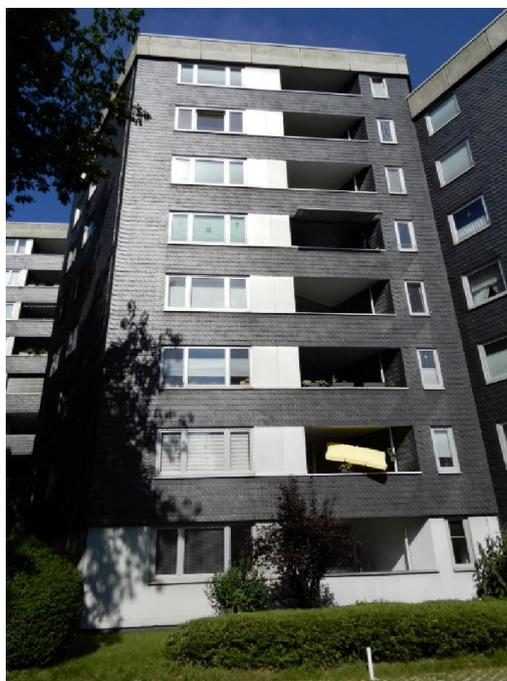
- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienverlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Remscheid mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungsbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 10: Auskunft zur Wohnungsbindung
- Anlage 11: Auskunft zu Baulasten



Vorderansicht



Rückansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



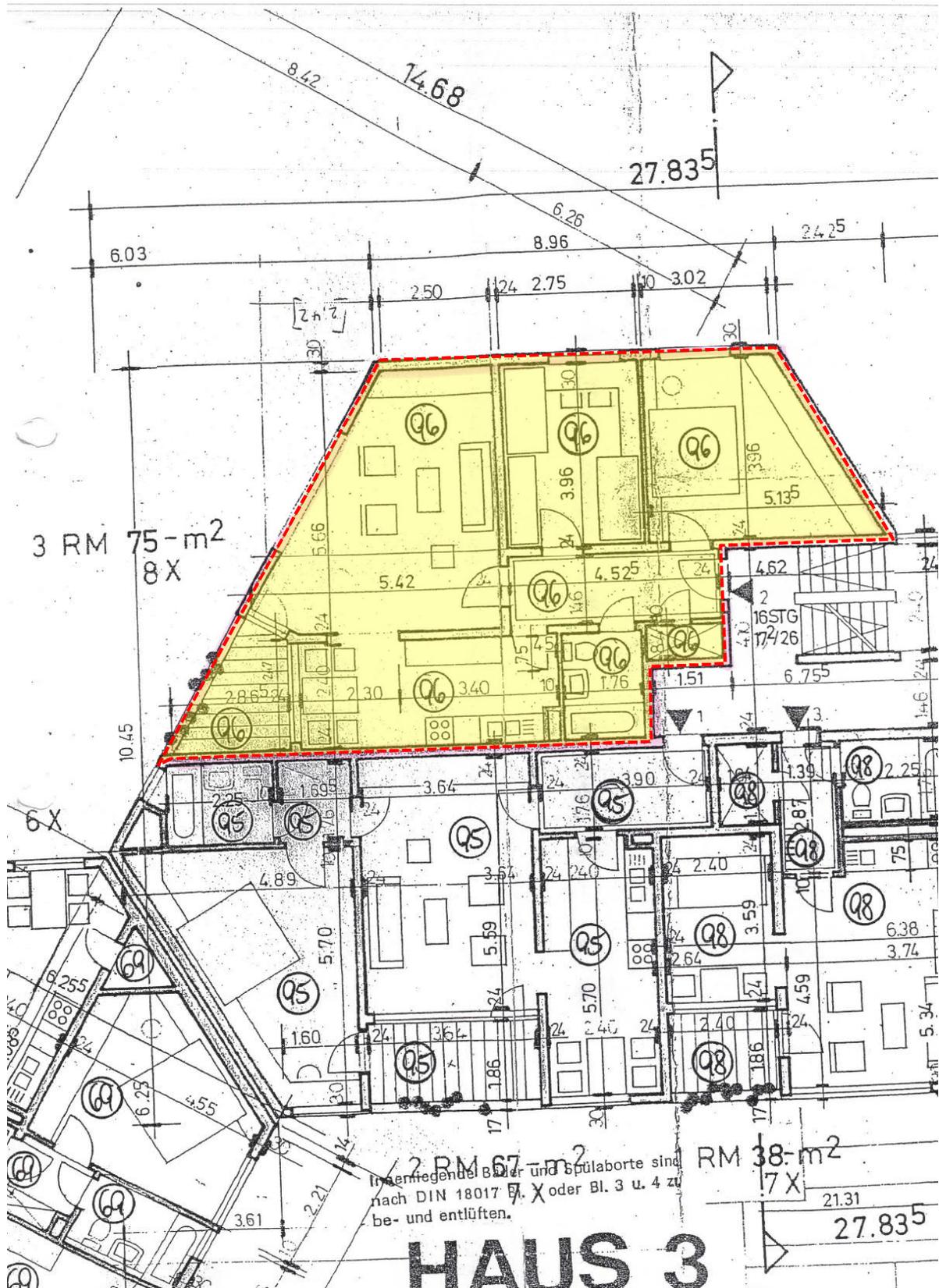
Diele



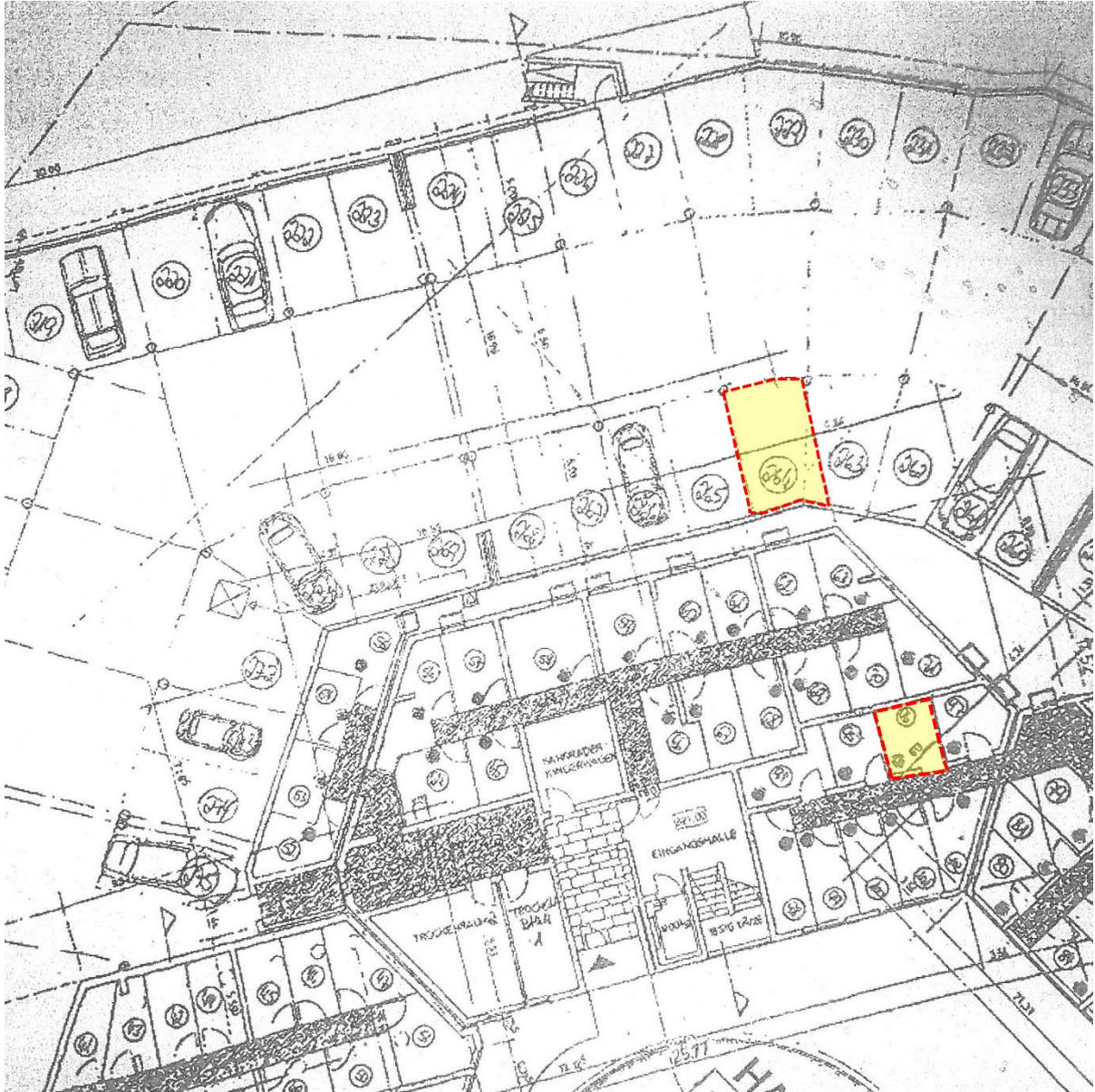
Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. 264



6. Obergeschoss hinten links- WE Nr. 96



Kellerraum Nr. 96 / Tiefgaragenstellplatz Nr. 264