

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0171 - 4957865

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



Gemarkung Remscheid, Flur 9,
Flurstück 62, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Wolfstraße 67, groß 179 m²

VERKEHRSWERT

55.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
-Zwangsversteigerung-
Alleestraße 119
42849 Remscheid

Aktenzeichen: 011 K 2/25

Bewertungsstichtag: 10.07.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	7
2.1.	Grundbuchangaben	7
2.2.	Regionale Beschreibung	8
	Grundstückslage, Verkehrsanbindung	9
2.3.	Grundstücksbeschreibung	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	12
3.1.1	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	14
3.1.2.	Sonstiges	15
3.1.3.	Bauliche Maße	16
3.2.	Beschreibung der Ausstattung	18
3.3.	Beurteilung	19
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	20
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.	Bodenwertermittlung	23
5.	Sachwertermittlung	25
5.1.	Erläuterung zur Sachwertermittlung	25
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	25
6.	Ertragswertverfahren	32
6.1.	Mietpreisrecherche	32
6.2.	Jahresrohertrag	33
6.3.	Bewirtschaftungskosten	33
6.4.	Restnutzungsdauer	34
6.5.	Liegenschaftszinssatz	34
6.6.	Bodenwertverzinsung	35
6.7.	Barwertfaktor	35
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.9.	Ertragswertermittlung	37
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	38

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Grundbuchauszug
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auskunft Baulasten
Anlage 6	Auskunft Altlasten
Anlage 7	Hausakte

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Alleestraße 119 42849 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf Lahmeyer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Wolfstraße 67 42855 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Remscheid, Flur 9, Flurstück 62, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, groß 179 m ²
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Wolfstraße 67 in Remscheid gelegen.
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Velbert	<p>Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Laut Ortsbesichtigung augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden</p> <p>Ist etwaiges Zubehör, ein Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden? Durch die fehlende Innenbesichtigung, keine Aussage</p> <p>Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Aussage</p> <p>Sind Baulasten vorhanden? Keine vorhanden</p> <p>Besteht eine Wohnungsbindung? Nein, es besteht vermutlich keine Wohnungsbindung</p> <p>Sind Altlasten vorhanden? Keine laut Stadt Remscheid vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p> <p>Besteht ein Denkmalschutz Nein, es besteht kein Denkmalschutz</p>

	<p>Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden</p> <p>Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja, sie stimmt überein</p>
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 21.05.2025 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 2/25.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	10.07.2025
Ortsbesichtigung 20.06.2025 30.06.2025 10.07.2025	<p>10.07.2025 <u>Teilnehmer:</u> Herr Rolf Lahmeyer, Sachverständiger</p> <p>Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigungen das Objekt trotz fristgerechter Einladung mit dem Hinweis auf die Folgen einer Nicht Besichtigung nicht begehen. Die Gutachtenerstellung erfolgt auftragsgemäß ohne Innenbesichtigung.</p>
Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall konnte der Sachverständige das Bewertungsobjekt von Innen nicht besichtigen. Von außen betrachtet, besteht das Bewertungsobjekt vermutlich aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss mit Spitzboden. Das Gebäude wurde als Fachwerkhaus erstellt. Bedingt durch die Hanglage fungiert das Kellergeschoss an der Gebäuderückseite auf Erdgeschossniveau.</p> <p>Laut Einsicht in das Bauaktenarchiv konnte der Sachverständige ein Baujahr von 1912 ermitteln und orientiert sich im vorliegenden Gutachten daran.</p> <p>Das Fachwerkhaus wurde an der süd-östlichen Gebäudeseite mit einem laienhaften Holzbau angebaut. Vor dem Gebäude befindet sich eine Hoffläche, welche straßenseitig befahren werden kann.</p>

	<p>Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt, die Topografie ist stark hängig nach Nordwesten (zur Gebäuderückseite).</p> <p>Bei dem Anbau handelt es sich um einen Unterstellplatz für Holz oder ähnlichem. Wann dieser erstellt wurde, konnte der Sachverständige nicht in Erfahrung bringen.</p> <p>Das Fachwerkhaus ist mit einem Satteldach versehen, der laienhafte Anbau mit Dachpappe. Die Fassade des Wohnhauses ist mit Schiefer belegt.</p> <p>Das Bewertungsobjekt verfügt von außen betrachtet über Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung und wird im vorliegenden Gutachten mit einer Wertminderung berücksichtigt.</p> <p>Das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung wird mit einem Risikoabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p> <p>Alle zur Verwendung genommene Unterlagen werden dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mischgebiet in normaler Wohnlage.</p>
--	--

Gewerbe	Vermutlich ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbauchauszug • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Grundstücksmarktbericht • Bodenrichtwertinformation • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis • Hausakte
Baulasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>Die Bescheinigung der Stadt Remscheid wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p>
Altlasten	Keine laut Stadt Remscheid vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Nutzung	Bezüglich der Nutzung kann der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage machen. Vermutlich ist das Haus zum Teil leerstehend.
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz laut Denkmalliste der Stadt Remscheid vorhanden

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	7876		
Flur	9		
Flurstück	62		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	62	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung; Wolfstraße 67	179 m ²
Eigentümer	Emil Ekic, geboren am 14.04.1983		
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 2/25).		
Abteilung III Hypotheken, Grund- schulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für den Sachverständigen nicht relevant.		

2.2. Beschreibung der Region

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

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

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

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

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

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

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

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

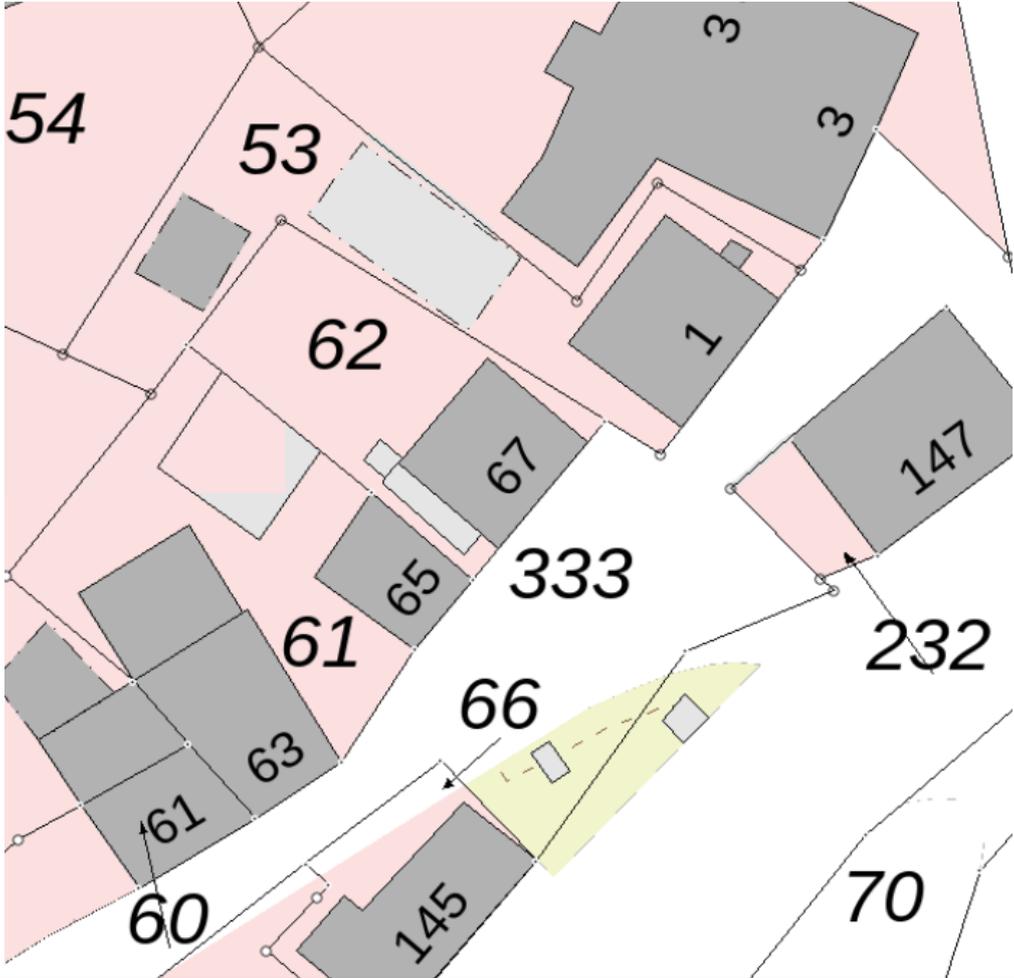
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertende Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich etwas aufgelockert.

	<p><u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben • Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen • Remscheid ca. 4 km • Velbert ca. 27 km • Solingen ca. 16 km • Wuppertal ca. 12 km • Leverkusen ca. 42 km • Langenfeld ca. 43 km • Düsseldorf ca. 38 km • Sana Klinikum Remscheid ca. 6 km • A 1 ca. 5 km • A 46 ca. 12 km • Flughafen Düsseldorf ca. 49 km • Flughafen Köln ca. 51 km • Bahnhof Velbert ca. 3 km <p>Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)</p>
--	---

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	<p>Der Wolfstraße geht der Ronsdorfer Straße ab und ist eine normal befahrbare, geteerte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkplätzen und endet in einer Sackgasse. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.</p>
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser • Strom • Kanal <p>Der Erschließungszustand entspricht vermutlich der Ortsüblichkeit</p> <p>Der Sachverständige hat die Anfrage an die zuständigen Behörden gerichtet, um eine Stellungnahme für die eventuellen Erschließungskosten zu bekommen. Bis zum heutigen Tag konnten die Behörden hier keinerlei Aussagen treffen bzw. Unterlagen zur Verfügung stellen. Der Sachverständige ist jedoch der Auffassung, dass offene Erschließungskosten für das besagte Objekt zurzeit nicht anfallen werden. Insofern wird fiktiv Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt.</p>

Art der Bebauung	Offene Bebauung
Grundstücksgestalt	<p>Das Grundstück wird aus dem Flurstück 62 gebildet und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Topografie ist nach Nord-West hängig.</p> 
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	<p>Laut dem Internetportal der Stadt Remscheid besteht für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, kein rechtlicher Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.</p>
Nachbarschafts-Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wolfstraße ist eine zweispurig befahrbare geteerte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten • Gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Parkplatz • Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet • In diesem Bereich sind Wohnhäuser in ähnliche Bebauung sowie Mehrfamilienhäuser

Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Wolfstraße und kann auch nur von dort aus befahren werden.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Auf dem Grundstück befindet sich eine geteerte Fläche, welche als PKW-Stellplatz fungiert.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung (jedoch ohne Innenbesichtigung) durch den Sachverständigen sowie Informationen aus den vorliegenden Unterlagen

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Vermutlich Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1912 Laut Haus Akte wurde das Fachwerkhaus im Jahr 1912 erstellt.
Aufteilung/Belegung	keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">• Fachwerk
Fundament	<ul style="list-style-type: none">• Vermutlich Beton
Geschosse	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss• Erdgeschoss• Obergeschoss• Spitzboden
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach
Fassade	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss verputzt und gestrichen• Erdgeschosse/Obergeschoss mit Schiefeln belegt

Fenster gesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Vermutlich Kunststoff
Haustüre	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff mit Glasausschnitten
Installationen	Keine Aussage aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung
Heizung gesamt	Keine Aussage aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung
Modernisierung gesamt	Augenscheinlich wurde die Haustüre und die Fenster erneuert. Jedoch konnte der Sachverständige bei Ortsbesichtigung erkennen, dass diese laienhaft eingebaut wurden.
Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anbau wurde laienhaft erstellt und befindet sich augenscheinlich in einem maroden Zustand - Die Dachbedeckung weist Mängel auf - Die Fassade gerade an der seitlichen Gebäudeseite sowie Gebäuderückseite weist ebenso Mängel bzw. Schäden auf. Hier gehend die Schindeln ab, sind defekt oder vermoost - An der Zufahrt zum Flurstück wird gerade die Zuwegung aufgerissen - Fenster und Hauseingangstüre haben nicht die richtige Größe und wurden laienhaft angepasst. - Fenster wurden nur teilweise erneuert - Das gesamte Wohnhaus fällt leicht nach links ab - An der Gebäuderückseite - Einfriedung zum Teil verbraucht - Hinterer Flurstücksteil sehr ungepflegt und verwildert - Fassade auch im KG verbraucht - Die Giebelwände sind stark beschädigt. <p>Der Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von 20.000 € als gerechtfertigt an</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.</p>

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich ursprünglich um ein Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss.

Laut vorliegender Wohnungskarte im Hausakt verfügt die Wohnung im Erdgeschoss über insgesamt 6 Räumen und die Wohneinheit im Dachgeschoss über 2 Räume. Durch die fehlende Innenbesichtigung konnte die Sachverständige die Räumlichkeiten nicht bestätigen oder genau definieren.

Ebenso geht aus dieser Wohnungskarte hervor, dass das Wohnhaus ca. um 1912 als Fachwerkhaus erstellt wurde.

Das Fachwerkhaus verfügt vermutlich über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss. Vermutlich ist ein Spitzboden vorhanden.

Durch die Hanglage bedingt, befindet sich das Kellergeschoss an der Gebäuderückseite auf Erdgeschossniveau und kann augenscheinlich auch von dort aus begangen werden.

An der westlichen Gebäudeseite wurde ein laienhafter Anbau aus Holz mit einer Überdachung belegt mit Pappe erstellt. Dieser Anbau findet mit einem geschätzten Zeitwert bei der Berechnung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Beachtung, da der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des äußeren Anscheins, diese Fläche nicht in der Bruttogrundfläche mit einbeziehen möchte.

Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach.

Laut Wohnungskarte handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Aufgrund der Wohnfläche wertet der Sachverständige das Wohnhaus als Einfamilienhaus ein.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Schäden

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

<p>Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung</p>	<ul style="list-style-type: none">- Der Anbau wurde laienhaft erstellt und befindet sich augenscheinlich in einem maroden Zustand- Die Dachbedeckung weist Mängel auf- Die Fassade gerade an der seitlichen Gebäudeseite sowie Gebäuderückseite weist ebenso Mängel bzw. Schäden auf. Hier gehend die Schindeln ab, sind defekt oder vermoost- An der Zufahrt zum Flurstück wird gerade die Zuwegung aufgerissen- Fenster und Hauseingangstüre haben nicht die richtige Größe und wurden laienhaft angepasst.- Fenster wurden nur teilweise erneuert- Das gesamte Wohnhaus fällt leicht nach links ab- An der Gebäuderückseite- Einfriedung zum Teil verbraucht- Hinterer Flurstücksteil sehr ungepflegt und verwildert- Fassade auch im KG verbraucht- Die Giebelwände sind stark beschädigt. <p>Der Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von 20.000 € als gerechtfertigt an</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.</p>
---	---

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

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

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

Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach

dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Nach sachverständiger Auffassung kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn nicht um einen Verkauf, sondern um eine Übernahme durch ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt.
Der Sachverständige weist jedoch darauf hin, dass eine energetische Sanierung des Hauses durch einen Evtl. Käufer auf dessen Kosten durchgeführt werden muss.

3.1.3. Bauliche Maße

Die Beschreibung bezieht sich grundsätzlich nur auf das wesentliche und insoweit aus der Wohnungskarte erkennbare.

Ein- bis Zweifamilienhaus

Erdgeschoss		
Raum 1		8,96 m ²
Raum 2		13,60 m ²
Raum 3		7,35 m ²
Raum 4		8,68 m ²
Raum 5		10,64 m ²
Raum 6		10,80 m ²
Insgesamt Wohnfläche EG		60,03 m²

Dachgeschoss		
Raum 1		13,60 m ²
Raum 2		7,35 m ²
Insgesamt Wohnfläche DG		30,95 m²

Insgesamt Wohnfläche EG/DG		90,98 m²
-----------------------------------	--	----------------------------

Bruttogrundfläche

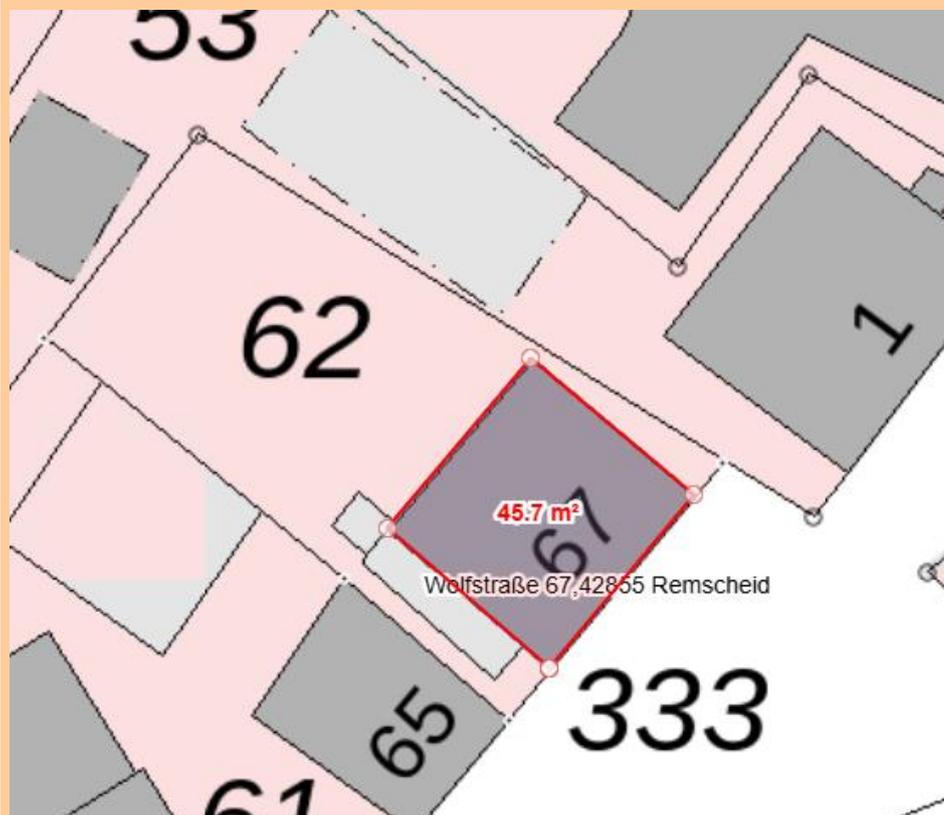
Ein- bis Zweifamilienhaus (Grundfläche - Außenmaß)

137,10 m²

KG/EG/OG

x 3

45,70 m²



Der eventuell vorhandene Spitzboden wird nicht in die Bruttogrundfläche mit einbezogen.

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Plänen und den dazugehörigen Bemaßungen wurde das TIM Online Portal für die Berechnung der Bruttogrundfläche hinzugezogen.

3.2. Beschreibung der Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt keine Beschreibung der einzelnen Wohnräume.

	Ein- bis Zweifamilienhaus
Nutzung	Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Lage	Wolfstraße 67 * 42855 Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 90,98 m²
Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Ausstattung EG	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Modernisierung/ Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Sanitär	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Türen	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand / Eindruck	Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Schäden Unterlassene Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anbau wurde laienhaft erstellt und befindet sich augenscheinlich in einem maroden Zustand - Die Dachbedeckung weist Mängel auf - Die Fassade gerade an der seitlichen Gebäudeseite sowie Gebäuderückseite weist ebenso Mängel bzw. Schäden auf. Hier gehend die Schindeln ab, sind defekt oder vermoost - An der Zufahrt zum Flurstück wird gerade die Zuwegung aufgerissen - Fenster und Hauseingangstüre haben nicht die richtige Größe und wurden laienhaft angepasst. - Fenster wurden nur teilweise erneuert - Das gesamte Wohnhaus fällt leicht nach links ab - An der Gebäuderückseite - Einfriedung zum Teil verbraucht - Hinterer Flurstücksteil sehr ungepflegt und verwildert - Fassade auch im KG verbraucht - Die Giebelwände sind stark beschädigt.

	<p>Der Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von 20.000 € als gerechtfertigt an</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.</p>
--	--

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich Mietspiegel der Stadt Remscheid in einer normalen Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das Bewertungsobjekt befindet sich nach äußerem Anschein in einem verbrauchten und nicht instand gehaltenen Zustand.
Außenanlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten vorhanden
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Verbraucher und vernachlässigter Eindruck
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	gut

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

§ 194 BauGB

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Fazit

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

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden.

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

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2. Bodenwertermittlung

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

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

Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

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

Bodenrichtwert	155 €/m² Stichtag 01.01.2024
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42855
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Haddenbach
Bodenrichtwertnummer	20063
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Fläche	600 m ²

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	155 €/m²		
Grundstücksgröße	Flurstück 62	Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Wolfstraße 67	179 m ²
Bodenwert insgesamt	<u>27.745 €</u>		

Erschließung:

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

Straßenanbindung:

Die Wolfstraße ist eine normal angelegte, geteerte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten. Die Straße wird im weiteren Verlauf breiter.

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

Einschätzung des Bodenwertes

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

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

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

5.2 Ermittlung der Herstellungswerte

Berechnungsgrundlage Normalherstellungskosten NHK 2010
Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile

Grundlage der Sachwertermittlung ist die Anwendung der Sachwertrichtlinie. Die hierzu erforderlichen Sachwertfaktoren sind demnach durch die zuständigen Gutachterausschüsse zu ermitteln.

Das Fachwerkhaus kann gemäß NHK 2010 als TYP 1.12 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend) eingestuft werden.

Die NHK 2010 weisen für den Typ 1.12 in Ausstattungsstufe 1/2 Normalherstellungskosten von **599 € pro m² BGF** aus.

Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 1.12 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend) bereits 17 % für Baunebenkosten enthalten.

AGVGA NRW Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser
Stand 16.10.2013

Objekt:	Wolfstraße 67	Satz-Nr.:		Baujahr:	1912
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:			
		SachbearbeiterIn:			

Betrifft das Objekt nur unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen!
Die prozentuale Verteilung muss in dieser Tabelle vorstehen!

BGF Gebäudeteil 1:	
BGF Gebäudeteil 2:	

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%:

Typ	Ausstattung	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
1.01 freistehende Einfamilienhäuser	1	655	725	835	1005	1260	
	2	615	685	785	945	1180	
	3	575	640	735	885	1105	
1.02 freistehende Einfamilienhäuser	1	545	605	695	840	1050	
	2	515	570	655	790	985	
	3	480	535	615	740	925	
1.03 freistehende Einfamilienhäuser	1	705	785	900	1085	1360	
	2	665	735	845	1020	1275	
	3	620	690	795	955	1195	
1.11 freistehende Einfamilienhäuser	1	655	725	835	1005	1260	
	2	615	685	785	945	1180	
	3	575	640	735	885	1105	
1.12 freistehende Einfamilienhäuser	1	570	635	730	880	1100	100%
	2	535	595	685	825	1035	
	3	505	560	640	775	965	
1.13 freistehende Einfamilienhäuser	1	665	740	850	1025	1285	
	2	625	695	800	965	1205	
	3	585	650	750	905	1130	



Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Wolfstraße 67
Baujahr: 1912
Modernisierungsgrad: 1 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 12 Jahre
lineare Alterswertminderung: 85,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden	0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9
Heizung	0,5	0,5				9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						1,4
Außenwände	1 x 23% x 570					131 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 635					95 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 635					70 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 570					63 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 570 + 0,5 x 11% x 635					66 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 570 + 0,5 x 5% x 635					30 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 570 + 0,5 x 9% x 635					54 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 570 + 0,5 x 9% x 635					54 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 570 + 0,5 x 6% x 635					36 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					599 €/m² BGF

Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 wurden am 10.07.2024 die Preisindizes auf ein neues Basisjahr umgestellt. Im Rahmen der Umstellung wurden alle Indizes ab Februar 2021 neu berechnet. Die alten Werte verlieren ihre Gültigkeit. Somit ist der Anpassungsfaktor mit einem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Umrechnungsfaktor ermittelt sich aus dem Index ALT durch den Index NEU und beträgt für Wohnen im Mittel 1,270.

Somit ergibt sich folgender Preisindex für das Bewertungsobjekt:

$$1,483 \times \text{Umrechnungsfaktor } 1,270 = \underline{1,883}$$

Somit ergibt sich für die Ausstattungsstufe 1/2 Normalherstellungskosten angepasst in Höhe von 1.128 €/m² für die Wohnbebauung.

Herstellungswert		
Bruttogrundfläche	Gesamt	137,10 m ²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	
Kosten der BGF	Ausstattungsstufe 1/2	1.128 €/m ²
	Herstellungswert insgesamt	154.649 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorien jeweils mit 17 % enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Lt. NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden des **Typs 1.12 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend)** bei durchschnittlich **80** Jahren.

Für das Baujahr 1912 ergibt sich ein Gebäudealter von 113 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angewendet.

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

Der Sachverständige ordnet das gesamte Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes und der evtl. vorhandenen Schäden, mit einer Restnutzungsdauer von noch **12 Jahren** ein.

Erklärung:

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angewendet.

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

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt Wolfstraße 67	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	katz. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Böden	2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	1	

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

Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0	- 1	1
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10	0
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgabe n	Stichtag	nur das Jahr ! 2025
	Baujahr	1912
	tatsächliches Alter	113 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Absatz 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	62 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer	12 Jahre
	lineare Alterswertminderung	85 %

© AGVGA.NRW / GA Dortmund Stand 16.10.2013

Restnutzungsdauer 12 Jahre (nachstehende Beträge sind gerundet)		
Wohnhaus	Alterswertminderung (lin.)	85 %
	Herstellungswert	154.649 €
	Summe	154.649 €
	daraus 85 %	- 131.452 €
	Zeitwert	23.197 €

Wertminderung wegen Mängel/Schäden

- Der Anbau wurde laienhaft erstellt und befindet sich augenscheinlich in einem maroden Zustand
- Die Dachbedeckung weist Mängel auf
- Die Fassade gerade an der seitlichen Gebäudeseite sowie Gebäuderückseite weist ebenso Mängel bzw. Schäden auf. Hier gehend die Schindeln ab, sind defekt oder vermoost
- An der Zufahrt zum Flurstück wird gerade die Zuwegung aufgerissen
- Fenster und Hauseingangstüre haben nicht die richtige Größe und wurden laienhaft angepasst.
- Fenster wurden nur teilweise erneuert
- Das gesamte Wohnhaus fällt leicht nach links ab
- An der Gebäuderückseite
- Einfriedung zum Teil verbraucht
- Hinterer Flurstücksteil sehr ungepflegt und verwildert
- Fassade auch im KG verbraucht
- Die Giebelwände sind stark beschädigt.

Der Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von **20.000 €** als gerechtfertigt an

Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

In diesem Unterpunkt werden sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände berücksichtigt, wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung. Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge erfasst.

BoG gem. § 8 ImmoWertV 2021

**Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung
Anbau (geschätzter Zeitwert)**

**- 10 %
+3.000 €**

Sachwertverfahren (wertgebendes Verfahren)

Bewertungsstichtag 10.07.2025

Die Berechnung erfolgte in einem Tabellenkalkulationsprogramm mit allen Nachkommastellen. Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)		
nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet Bewertungsstichtag: 10.07.2025		
Ein- bis Zweifamilienhaus mit Anbau		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 1.12	
BGF in m ² <i>Stufe 1/2</i>		137,10 m²
Baujahr		ca. 1912
Herstellungswert pro m ² BGF-Stufe <i>1/2</i>	x	1.128 €/m²
Herstellungswert der wirtschaftlichen Einheit inkl. Baunebenkosten	=	154.649 €
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		12 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	x	85 %
	-	131.452 €
Zeitwert der wirtschaftlichen Einheit (Haupthaus inkl. Anbau)	=	23.197 €
Außenanlagen	keine wertrelevanten vorhanden	
Bodenwert	+	27.745 €
Vorläufiger Sachwert	=	50.942 €
Objektspezifischer Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV 2021 / Marktanpassungsfaktor <small>Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid weist keine Sachwertfaktoren für Objekte in dieser Spanne aus. Alternativ wendet der Sachverständige eine Marktanpassung an.</small>	50 %	+ 25.471 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	+ - 10 %	3.000 € 5.094 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	20.000 €
Korrigierter Sachwert	=	54.319 €

HINWEIS: Der Marktanpassungsfaktor ist normalerweise bei 20 % anzunehmen. Die Marktbeteiligten reagieren bei Häusern, gleich in welchem Zustand, ohne rationale Überlegungen. Die Bereitschaft eine preiswerte Immobilie zu erwerben ist sehr groß. Aus diesem Grund hat der Sachverständige den Marktanpassungsfaktor auf 50 % erhöht.

6. Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Remscheid 2025 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2023.

Die Nutzung des Fachwerkhauses konnte vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

6.1. Mietpreisrecherche

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

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

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

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

Maßgeblich ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vom Oktober des Vorjahres zum Oktober des aktuellen Jahres. Das statistische Bundesamt hat in diesem Zeitraum eine Steigerung um +2,0 % ermittelt und diese am 13.11.2024 veröffentlicht.

Es ergeben sich demnach ab dem 01.01.2025 folgende neue Wertansätze:

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	Jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude EFH/ZFH	359 €
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich je m ² Wohnfläche	1.274 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		1.633 €

6.4. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

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

Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie 2010 im Sachwert ermittelt und für das **Ertragswertverfahren mit 12 Jahren** übernommen.

Die Gründe der Annahmen wurden im Sachwertverfahren hinreichend beschrieben.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

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

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2025 werden Aussagen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze 2024

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m²	Ø KP €/m²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	48	1,1	29,9	156	2.775	7,2	21,4	33
Standardabweichung		0,7	5,8	43	653	0,7	4,3	12
Reihen- und Doppelhaus	54	1,3	28,7	135	2.667	7,2	21,9	39
Standardabweichung		0,6	5,7	38	614	0,9	1,8	11

Der Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in Höhe von **2,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

$$27.745 \text{ €} \times 2,5 \% = 694 \text{ €}$$

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

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

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren mit **10,26** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung Anbau (geschätzter Zeitwert)	- 10 % 3.000 €
--	---------------------------

Alle Werte sind geschätzte Zeitwerte

Wertminderung wegen Schäden

Mängel/Schäden
Fehlende Instandhaltung

- Der Anbau wurde laienhaft erstellt und befindet sich augenscheinlich in einem maroden Zustand
- Die Dachbedeckung weist Mängel auf
- Die Fassade gerade an der seitlichen Gebäudeseite sowie Gebäuderückseite weist ebenso Mängel bzw. Schäden auf. Hier gehend die Schindeln ab, sind defekt oder vermoost
- An der Zufahrt zum Flurstück wird gerade die Zuwegung aufgerissen
- Fenster und Hauseingangstüre haben nicht die richtige Größe und wurden laienhaft angepasst.
- Fenster wurden nur teilweise erneuert
- Das gesamte Wohnhaus fällt leicht nach links ab
- An der Gebäuderückseite
- Einfriedung zum Teil verbraucht
- Hinterer Flurstücksteil sehr ungepflegt und verwildert
- Fassade auch im KG verbraucht
- Die Giebelwände sind stark beschädigt.

Der Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von **20.000 €** als gerechtfertigt an

Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.

6.9. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 10.07.2025
► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Ein- bis Zweifamilienhaus mit Anbau Wolfstraße 67 * 42855 Remscheid

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		6.114 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	1.633 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	4.481 €
	Bodenertragsanteil	-	694 €
	Gebäudeertragsanteil	=	3.787 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		2,5 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	12 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	10,26
	Vorläufiger Ertragswert	=	38.855 €
	Bodenwert	+	27.745 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	66.600 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	- 10 %	+3.000 € - 6.660 €
	Marktanpassungsfaktor/Ertragswertfaktor		erfolgt im Liegenschaftszinssatz
	Außenanlagen		Keine vorhanden
	Wertminderung aufgrund vorhandener Schäden		-20.000 €
	Korrigierter Ertragswert	=	42.940 €

7. **Einschätzung des Verkehrswertes**

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

Das Bewertungsgrundstück ist nur von der Wolfstraße aus erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind an der Straße, bzw. gegenüberliegend dem Objekt vorhanden. Das Bewertungsflurstück verfügt über eine geteerte Hofffläche, welche von der Wolfstraße befahren werden kann. Aktuell befinden sich Bauarbeiten in diesem Bereich so das ein Parken vor dem Bewertungsobjekt auf der eigenen Hofffläche erschwert werden könnte.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich ursprünglich um ein Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss.

Laut vorliegender Wohnungskarte im Hausakt verfügt die Wohnung im Erdgeschoss über insgesamt 6 Räumen und die Wohneinheit im Dachgeschoss über 2 Räume. Durch die fehlende Innenbesichtigung konnte der Sachverständige die Räumlichkeiten nicht genau definieren.

Ebenso geht aus dieser Wohnungskarte hervor, dass das Wohnhaus ca. um 1912 als Fachwerkhaus erstellt wurde.

Das Fachwerkhaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss. Vermutlich ist ein Spitzboden vorhanden.

Durch die Hanglage bedingt, befindet sich das Kellergeschoss an der Gebäuderückseite auf Erdgeschossniveau und kann augenscheinlich auch von dort aus begangen werden.

An der westlichen Gebäudeseite wurde ein laienhafter Anbau aus Holz mit einer Überdachung belegt mit Pappe erstellt. Dieser Anbau findet mit einem geschätzten Zeitwert bei der Berechnung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Beachtung, da der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des äußeren Anscheins nach diese Fläche nicht in der Bruttogrundfläche mit einbeziehen möchte.

Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach.

Laut Wohnungskarte handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Aufgrund der Wohnfläche wertet der Sachverständige das Wohnhaus als Einfamilienhaus ein.

Trotz fristgerechter Einladung und mit dem Hinweis auf die Folgen einer Nicht Besichtigung der Räumlichkeiten wurde dem Sachverständigen kein Zugang zum Bewertungsobjekt gewährt. Das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung wurde vom Sachverständigen mit einem Abschlag von 10 % bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer des Ein- bis Zweifamilienhauses wurde mit 12 Jahren ermittelt.

Der Bodenwert wurde vom Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

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

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Aufgrund des Zustandes des Anbaus wurde dieser bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zu erwähnen sich das Fachwerkhaus, nach äußerlichem Erscheinungsbild, in einem desolaten und vernachlässigten Zustand befindet.

Der Sachverständige hat dies in Form einer Wertminderung bei den Schäden/fehlende Instandhaltung berücksichtigt.

Hinsichtlich des Liegenschaftszinssatzes nahm der Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % an. Dies liegt über dem Zinssatz des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Remscheid. Hier ist das Risiko des Bewertungsobjektes im jetzigen Zustand sowie der Markt und die Lage mit seinen besonderen Umständen berücksichtigt worden, jedoch ohne Doppelbewertung.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kam das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Der Ertragswert wird lediglich zur Plausibilitätsüberprüfung ausgeführt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

Der Sachverständige orientierte sich bei den Bemaßungen an den ihm vorliegenden Plänen. Bei der Berechnung der Bruttogrundfläche orientierte er sich an dem TIM Online Portal, da bei den vorliegenden Plänen die Außenbemaßungen nicht ersichtlich waren.

Wolfstraße 67 * 42855 Remscheid		
Wohnfläche 90,98 m ²		
	pro m² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	472 €	42.940 €
Sachwert	597 €	54.319 €
Verkehrswert		55.000 €
Jahresrohertrag	6.114 €	
Bodenwert	27.745 €	
Restnutzungsdauer	12 Jahre	

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

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

Das Gutachten umfasst 41 Seiten einseitig beschrieben, 7 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 3-fach ausgefertigt: _____

2 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 18.08.2025

Rolf Lahmeyer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).						
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)						
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)						
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)						
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)						
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)						
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)						
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)						
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)						
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021						
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)						
StrWG NW =	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)						
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)						
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)						
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)						
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet	GFZ	=	Geschossflächenzahl	NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
WR	=	reines Wohngebiet	GRZ	=	Grundflächenzahl	BGF	=	Brutto-Grundfläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet	BMZ	=	Baumassenzahl	BRI	=	Brutto-Rauminhalt
WB	=	besonders Wohngebiet	KG	=	Kellergeschoss	NF	=	Nutzfläche
MD	=	Dorfgebiet	UG	=	Untergeschoss	WF	=	Wohnfläche
MI	=	Mischgebiet	SOU	=	Souterrain			
MK	=	Kerngebiet	EG	=	Erdgeschoss			
GE	=	Gewerbegebiet	OG	=	Obergeschoss			
GI	=	Industriegebiet	DG	=	Dachgeschoss			
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf						