

Sachverständiger: Dean Kumpmann zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Immobilienfachverständigenbüro Kumpmann

Wittener Str. 69

Wuppertal 42279

08.11.2024

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Zweifamilienhaus Krimstr. 9, 42855 Remscheid-Alt-Remscheid



**Verkehrswert zum Stichtag 20.09.2024**

**410.000,00 €**

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Übersicht .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>6</b>
4.1 Lage .....	6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	10
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	12
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude .....	15
4.5 Allgemeine Beschreibung Gewerbeeinheit .....	17
4.6 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung .....	19
<b>5 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>20</b>
5.1 Vergleichswertverfahren.....	20
5.2 Ertragswertverfahren .....	21
5.3 Sachwertverfahren .....	21
<b>6 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>22</b>
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	23
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	23
6.3 Zusammenfassung Bodenwert.....	24
<b>7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung .....</b>	<b>25</b>
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	25
<b>8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>29</b>
8.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen .....	30
<b>9 Wohn / Nutzflächenberechnung .....</b>	<b>31</b>
<b>10 Sachwertermittlung .....</b>	<b>32</b>
10.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude .....	33
10.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Gewerbeeinheit .....	33
10.3 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	34
10.4 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen .....	34
10.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	38
<b>11 Verkehrswert.....</b>	<b>44</b>
11.1 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag .....	44

<b>12 Schlusserklärung des/der Sachverständigen .....</b>	<b>45</b>
<b>13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>46</b>
<b>14 Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>48</b>
<b>15 Anlagen .....</b>	<b>49</b>

## 2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus Krimstr. 9, 42855 Remscheid-Alt-Remscheid
Grundstücksfläche (gesamt):	529,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (gesamt):	516,65 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	178,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche (gesamt);	200,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	185,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:	97.865,00 €
Sachwert:	409.824,10 €
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>410.000,00 €</b>

### 3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid
Eigentümer:	Herr. XXX
Objektart:	Zweifamilienhaus
Lage:	Krimstr. 9 in 42855 Remscheid-Alt-Remscheid
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Remscheid, Blatt 13854, Gemarkung Remscheid, Flur 17, Flurstück 51 Remscheid, Blatt 13854, Gemarkung Remscheid, Flur 17, Flurstück 224
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2024
Qualitätsstichtag:	20.09.2024
Auftragsdatum:	12.08.2024
Ausfertigungsdatum:	08.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX - derzeitiger Bewohner und Eigentümer Dean Kumpmann - Sachverständiger für Immobilienbewertung zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug Grundrisskizzen Fotos
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort:	Remscheid
Einwohnerzahl:	ca. 115.000
Ortsbeschreibung:	<p>Topografie: Die Stadt befindet sich in einer hügeligen Landschaft, typisch für das Bergische Land. Diese Region ist durch grüne Hügel, Wälder und Täler gekennzeichnet.</p> <p>Industriestadt: Historisch gesehen war Remscheid bekannt für seine Werkzeug- und Werkzeugmaschinenindustrie. Auch heute noch ist die Stadt für ihre metallverarbeitende Industrie bekannt.</p> <p>Wahrzeichen: Zu den Wahrzeichen von Remscheid gehört unter anderem das Deutsche Röntgen-Museum, das dem Leben und Werk des Physikers Wilhelm Conrad Röntgen gewidmet ist. Röntgen entdeckte 1895 die nach ihm benannten Röntgenstrahlen.</p> <p>Wirtschaft: Die Wirtschaft von Remscheid ist vielfältig und umfasst neben der Metallverarbeitung auch Handel und Dienstleistungen. Die Stadt hat sich im Laufe der Jahre zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort entwickelt.</p> <p>Kultur und Freizeit: Remscheid bietet kulturelle Veranstaltungen, Museen und Sehenswürdigkeiten. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein, und es gibt zahlreiche Radwege in der Region.</p>
Ortsteil:	Alt-Remscheid
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 50.000
Marktlage:	<p>Im Berichtsjahr 2023 wurden in Remscheid 757 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 224 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 57 ha registriert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle deutlich verringert (rd. 19%). Der Geldumsatz ist ebenfalls stark gesunken (rd.16%).</p> <p>Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke des Jahres 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 12% gefallen.</p>

Der Geldumsatz ist um rd. 7% auf rd. 176,5 Mio. € zurückgegangen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt rd. 10% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist um rd. 17% auf rd. 72 Mio. € gefallen. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Preise um rd. 7% gesunken. Die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. 2% gefallen.

Im Berichtsjahr 2023 wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von rd. 224 Mio. Euro getätigt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz damit deutlich um rd. 16% gefallen. Im 10-Jahresvergleich liegt der Umsatz rd. 10% unter dem Durchschnitt von rd. 248 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr 2023 wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von rd. 57 ha veräußert. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz damit deutlich um rd. 31% gefallen. Im 10-Jahresvergleich liegt der Umsatz rd. 39% unterhalb des Durchschnitts von rd. 94 ha. Im Teilmarkt bebauter Grundstücke wurden im Berichtsjahr 352 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 177 Mio. Euro registriert. Die Zahl der Verkäufe fiel damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 12%, der Geldumsatz um rd. 7%. Der Flächenumsatz ging um rd. 10% zurück. Die bebauten Grundstücke haben den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid. Im Jahr 2023 wurden 59 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern registriert, die zu einem Umsatz von 38,6 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 6,5 Hektar führten.

Quelle:

Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2024

überörtliche Verkehrsanbindung/  
Entfernungen, Lage:

Remscheid ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt im Bergischen Land, etwa 30 Kilometer östlich von Düsseldorf. Remscheid ist Teil des Bergischen Städtedreiecks, das auch die Städte Wuppertal und Solingen umfasst.

nächstgelegene Orte / Städte:

Wuppertal: Wuppertal liegt westlich von Remscheid und ist eine größere Stadt in unmittelbarer Nähe.

Solingen: Solingen liegt südlich von Remscheid und ist ebenfalls Teil des Bergischen Städtedreiecks.

Köln: Köln ist eine größere Stadt, die südwestlich von Remscheid liegt, ungefähr 50 Kilometer entfernt.

Düsseldorf: Düsseldorf befindet sich westlich von Remscheid und ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen. Es liegt etwa 30 Kilometer entfernt.

Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	Die B229 führt von Solingen über Remscheid bis nach Lüdenscheid und verbindet somit verschiedene Städte im Bergischen Land. Sie stellt eine bedeutende Verbindung für den regionalen Straßenverkehr dar.
Autobahnzufahrten:	<p>A1 (Autobahn 1): Die A1 verläuft östlich von Remscheid und ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindung in Deutschland. Sie erstreckt sich von der niederländischen Grenze bis nach Saarbrücken im Süden.</p> <p>A46 (Autobahn 46): Die A46 führt westlich von Remscheid vorbei und verbindet Wuppertal mit Düsseldorf.</p> <p>A535 (Autobahn 535): Die A535 ist eine kurze Autobahn, die von Wuppertal nach Remscheid führt und somit die beiden Städte verbindet.</p>
nächstgelegene Flughäfen:	<p>Flughafen Düsseldorf (DUS): Der Flughafen Düsseldorf ist der größte internationale Flughafen in der Nähe von Remscheid. Er liegt etwa 40 Kilometer westlich.</p> <p>Flughafen Köln/Bonn (CGN): Der Flughafen Köln/Bonn ist etwa 80 Kilometer südwestlich von Remscheid gelegen.</p> <p>Flughafen Dortmund (DTM): Der Flughafen Dortmund liegt etwa 80 Kilometer östlich von Remscheid.</p>

### Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	<p>Standrand</p> <p>Mischgebiet</p>
vorhandene Infrastruktur:	<p>öffentlicher Nahverkehr</p> <p>Straße</p> <p>Bahn</p> <p>Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs</p> <p>medizinische Versorgung</p> <p>Kindergarten</p> <p>Schulen</p>
öffentlicher Nahverkehr:	<p>Bus</p> <p>Bahn</p>

Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 3 Kilometer zu Geschäften: ca. 500 Meter zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): ca. 150 Meter zum Bahnhof: ca. 3,4 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. eingeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßige Form
Grundstücksausrichtung:	Osten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

## 4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.08.2024 vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid Blatt 13854 keine wertbeeinflussenden Eintragungen:

Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden

- beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden

- bei Beleihungen berücksichtigt werden

- bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

#### Öffentlich-rechtliche Situation

##### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.10.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht kein Denkmalschutz.

Altlasten:

Das Grundstück ist unter der Nummer 2784 und mit der Bezeichnung Fa. Reh im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster in Remscheid enthalten.

Ehemalige Nutzung mit dem bekannt höchsten Gefährdungspotenzial:

Oberflächenveredekung u. Wärmebehandlung

Die Tiefe und das Ausmaß der Bodenbelastung sind derzeit nicht bekannt. Bei einer Umnutzung könnte jedoch eine Bodensanierung erforderlich sein, die unter Umständen kostenintensiv ausfällt. Aufgrund der begrenzten Datenlage lassen sich die Sanierungskosten derzeit nicht berechnen und müssten gegebenenfalls vom Verkehrswert abgezogen werden.

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **Bauordnungsrecht**

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

## 4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

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

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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das zu bewertende Objekt ist ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr ca. 1900.

Das Haus ist teilweise unterkellert.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Etagen unterteilt sich wie folgt:

Kellergeschoss:

3 Kellerräume

Erdgeschoss:

1 Flur

1 Arbeitszimmer

1 Spielzimmer

1 Gäste-WC mit WC und Waschbecken

1 Lagerraum

Dachgeschoss:

3 Kinderzimmer

1 Wohnzimmer

1 Gäste-WC mit WC und Waschbecken

1 Küche

2 Wohnbereiche

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne

An das Hauptgebäude ist eine Gewerbehalle angeschlossen, die aktuell vom Eigentümer mietfrei als Tischlerei genutzt wird.

Die Einliegerwohnung ist für eine monatliche Nettokaltmiete von 220 € vermietet.

Das Objekt unterliegt keiner WoBindG/WFNG NRW.

Bei dem Versteigerungsobjekt ist nicht mit Bergschäden zu rechnen.

### Erschließung

Art der Straße:	Durchgangsstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	teilweise ausgebaut Gehwege fehlen
Straßenbelag:	Asphalt

Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

#### **Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude**

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach

## 4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	1900
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	2
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	teilweise unterkellert
Dachausbau:	teilweise ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Garage (Lackraum) ca. 1985
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Heizung 2014 Fenster in den letzten 5-10 Jahren Badezimmer vor ca. 15 Jahren Teilweise Böden vor ca 10-15 Jahren Teilweise Elektrik in 2007 Dachdämmung vor 10-20 Jahren Alle Angaben basieren auf den Aussagen des derzeitigen Eigentümers

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	Fachwerk Schiefer
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk (teilweise) Fachwerk (teilweise)
<b>Mauerwerk und Wände</b>	
Kelleraußenwände:	Bruchstein
<b>Decken und Böden</b>	
Boden im Keller:	Fliesen
Kellerdecke:	Gewölbedecke

Geschossdecken:	Holzbalkendecke
<b>Treppen</b>	
vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen
Treppen: Bauart und Belag:	Stahlwangentreppe Beton (massiv) Holz massiv
<b>Dach</b>	
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Regenrinnen und Fallrohre:	Kupfer Titanzink

### Haustechnik

Zentralheizung	
Ausführung und Art der Heizung:	Gastherme
Baujahr, Leistung und Hersteller:	2024
Energieträger:	Gas
Sonstige Haustechnik	
Wärmeübergabe:	Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	dezentral über Durchlauferhitzer

### Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Balkon Dachterasse
---------------------	-----------------------

### Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Modernisierungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Belichtung, Besonnung:	befriedigend

### Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	keine
Art der Garage(n):	Einzelgarage
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage/n
Ausstattung der Garage(n):	Sektionaltor Antrieb elektrisch

### Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	Schäden / Mängel vorhanden
Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel)

## 4.5 Allgemeine Beschreibung Gewerbeeinheit

### Gebäude

Nutzungsart:	vermietet an eine Tischlerei (ohne Mietzins)
Baujahr:	1900
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1
Anteil Gewerbe:	100%
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut

### Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Konstruktionsart: konventionelles Mauerwerk

#### Mauerwerk und Wände

Art der Außenwände: einschalige Konstruktion

Material der Außenwände: Mauerwerk

### Haustechnik

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Heizkörper

Trinkwassererwärmung: zentral über Heizung

Elektroinstallation: Mindeststandard, Ausstattungswert 1 nach RAL RG 678

### Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile: Balkon  
Dachgaube/n  
Dachterasse

### Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein: Der bauliche Zustand ist befriedigend

Instandsetzungsbedarf: erheblicher Bedarf

Modernisierungsbedarf: erheblicher Bedarf

Belichtung, Besonnung: gut

### Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln: Schäden / Mängel vorhanden

Feuchtigkeitsschäden: nasse Stellen (kein Schimmel)

## 4.6 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parket</li> <li>Fliesen</li> <li>Teppich</li> </ul>
Fußböden in Küche und Bad:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parket</li> <li>Fliesen</li> </ul>
Bekleidung Wände allgemein:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Putz</li> <li>Tapeten</li> </ul>
Bekleidung Wände Küche, Bad:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tapeten</li> <li>Fliesen</li> </ul>
Bekleidung der Decken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Putz</li> <li>Tapeten</li> <li>Holzverkleidung</li> </ul>
Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	Zweifachverglasung
Rollläden:	Ja
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache
Art und Material der Türen und Zargen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Holztüren</li> <li>Glastüren</li> </ul>
Qualität der sanitären Anlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>gehobener Standard</li> <li>überwiegend unter Putz</li> </ul>
sanitäre Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Badewanne</li> <li>Dusche</li> <li>Handwaschbecken</li> <li>WC</li> </ul>

## 5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

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

### 5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

## 6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Remscheid	13854	Remscheid	17	51	2,00 m <sup>2</sup>
Remscheid	13854	Remscheid	17	224	527,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>					<b>529,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **185,00 € / m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 20.09.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	20.09.2024	20.09.2024
Bodenrichtwert:	185,00 € / m <sup>2</sup>	

<b>Anpassung des Bodenrichtwerts</b>	
Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 20.09.2024	<b>185,00 €</b>
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>= 185,00 €</b>

<b>Wert des verzinslichen Grundstücksteils</b>	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	529,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x 185,00 €
<b>Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge</b>	<b>= 97.865,00 €</b>

### 6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	97.865,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 97.865,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>97.865,00 €</b>

Anmerkung:

Das Flurstück 224 hat eine tatsächliche Größe von 949 m<sup>2</sup> und das Flurstück 51 von 4 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Miteigentumsanteils von 556/1000 wurden die Grundstücke jedoch nur anteilig berücksichtigt.

## 7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	1900

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 1.01: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>

**Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude**

Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist durch den Gutachterausschuss vorgegeben. Die Punkte wurden wie folgt vergeben:

<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>	<b>Punkte max.</b>	<b>Punkte vergeben</b>
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	(4)	2,00
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	(2)	1,50
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	(2)	0,50
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	(2)	2,00
▶ Wärmedämmung der Außenwände	(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	(2)	1,00
▶ Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	(2)	
<b>Summe</b>	<b>(20)</b>	<b>7,00</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 124 Jahre und 7,00 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 155\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 7,00 Modernisierungspunkte von 25%. Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,5575	1,2193	1,0283

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	29
---	----

<b>Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie</b>	<b>29 Jahre</b>
---	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 7,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 29 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 51 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 51 Jahre
<b>fiktives Baujahr Hauptgebäude</b>	<b>1973</b>

### 7.1.2 Gewerbeinheit

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Betriebs-/ Werkstätte, Produktionsgebäude
tatsächliches Baujahr	1900

Modernisierungsgrad des Gebäudes	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
<b>entspricht</b>	<b>4,00 Modernisierungspunkten</b>

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 15.1: Betriebs-/ Werkstätte, Produktionsgebäude, Betriebs-/Werkstätte, eingeschossig	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>40 Jahre</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Gebäudealter 124 Jahre und 4,00 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 310\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 4,00 Modernisierungspunkte von 40%.  
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,7300	1,5770	1,1133

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	<b>11</b>
---	-----------

<b>Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie</b>	<b>11 Jahre</b>
---	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 4,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 11 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 29 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 29 Jahre
<b>fiktives Baujahr Gewerbeinheit</b>	<b>1995</b>

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertersatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

## 8.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

### 8.1.1 Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Feuchtigkeitsschäden	10.000,00 €
<b>Summe der Bauschäden</b>	<b>10.000,00 €</b>

Anmerkung:

Die angegebenen Kosten sind lediglich eine grobe Schätzung; die tatsächlichen Kosten können erst im Verlauf der Sanierungsmaßnahme genau ermittelt werden.

## 9 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohnung 1</b>		<b>140,00</b>
<b>Wohnung 2</b>		<b>38,00</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>178,00</b>

### Gewerbefläche Gewerbeeinheit

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Gewerbeeinheit</b>		<b>200,00</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>200,00</b>

#### Anmerkung:

Es lag keine offizielle Wohn-& Nutzflächenberechnung vor, alle Angaben beziehen sich auf den Aussagen des jetzige Eigentümers.

## 10 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 10.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		795,69 €
Baupreisindex (BPI) am 20.09.2024	x	1,84
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (inkl. 17% BNK)	=	1.461,84 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	x	292,83 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	428.071,10 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	428.071,10 €
technische Alterswertminderung: 64,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,64		
Alterswertminderung (428.071,10€ x 0,64)	-	273.965,50 €
besonders zu veranschlagende sonstige Anlagen zum Zeitwert	+	21.800,00 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude</b>	<b>=</b>	<b>175.905,59 €</b>

## 10.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Gewerbeeinheit

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 19% BNK)		970,00 €
Baupreisindex (BPI) am 20.09.2024	x	1,84
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (inkl. 19% BNK)	=	1.782,08 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	x	223,82 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	398.866,04 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	398.866,04 €
technische Alterswertminderung: 72,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,72		
Alterswertminderung (398.866,04€ x 0,72)	-	287.183,55 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen Gewerbeeinheit</b>	<b>=</b>	<b>111.682,49 €</b>

## 10.3 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:	
Hauptgebäude	175.905,59 €
Gewerbeeinheit	+ 111.682,49 €
Außenanlagen (5% des Gebäudewertes)	+ 14.379,40 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+ 97.865,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	= 399.832,48 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,05)	+ 19.991,62 €
399.832,48 € x 1,05 = 419.824,10 €	
419.824,10 € - 399.832,48 = 19.991,62 €	
Wertminderung wegen Bauschäden und Mängeln	- 10.000,00 €
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>= 409.824,10 €</b>

Quelle Sachwertfaktor:

Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2024 S.45

## 10.4 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) -Einrichtungen hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i.V. m § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig)

Immobilienfachverständigenbüro Kumpmann Wittener Str. 69 in 42279 Wuppertal

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte eine Marktanpassung in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren vorgenommen werden.

## 10.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 und des Baupreisindex im Basisjahr (2021 = 100, umbasiert auf NHK-Basisjahr 2010 = 100).

### Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

### Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Kellergeschoss	7,69*12,86	98,89 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,57*12,81	96,97 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,57*12,81	96,97 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche</b>		<b>292,83 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Gewerbeinheit**

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Erdgeschoss	18,8*9,66+5,15*6,3+1,55*6,3	223,82 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche</b>		<b>223,82 m<sup>2</sup></b>

**Ermittlung des Herstellungswerts**

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

**Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude**

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.01: Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	655,00 €
Stufe 2	725,00 €
Stufe 3	835,00 €
Stufe 4	1.005,00 €
Stufe 5	1.260,00 €

**Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF**

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23	100%					150,65 €/m <sup>2</sup>
Dach	15		100%				108,75 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11			100%			91,85 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11		100%				79,75 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				79,75 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5		50%	50%			39,00 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9			50%	50%		82,80 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9			100%			75,15 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6			100%			50,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010</b>							<b>757,80 €/m<sup>2</sup></b>

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	757,80 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	X 1,05 = 795,69 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	795,69 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF
<b>Daraus abgeleitete NHK</b>	<b>795,69 €/m<sup>2</sup></b>

**Normalherstellungskosten (NHK) Gewerbeinheit**

Gebäudeart: Betriebs-/ Werkstätte, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: 15.1: Betriebs-/Werkstätte, eingeschossig

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	970,00 €
Stufe 4	1.165,00 €
Stufe 5	1.430,00 €

**Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF**

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23			100%			223,10 €/m <sup>2</sup>
Konstruktion	11			100%			106,70 €/m <sup>2</sup>
Dach	15			100%			145,50 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11			100%			106,70 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11			100%			106,70 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5			100%			48,50 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9			100%			87,30 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9			100%			87,30 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6			100%			58,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010</b>							<b>970,00 €/m<sup>2</sup></b>

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	970,00 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	970,00 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF
<b>Daraus abgeleitete NHK</b>	<b>970,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

**Hauptgebäude**

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Balkon	1.800,00 €
Gauben	20.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>21.800,00 €</b>

## 10.5.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,05</b>
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

### **Plausibilisierung**

Der ermittelte Sachwert von rd. 410.000,00 € liegt im Korridor der vom Gutachterausschuss Remscheid ermittelten Kaufpreise für derartige Objekte und plausibilisiert somit das Verfahrensergebnis.

### **Regionalfaktor**

Da der zuständige Gutachterausschuss derzeit keinen Regionalfaktor benennt, wird dieser sachverständig mit 1,0 angesetzt.

## 11 Verkehrswert

### 11.1 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht der aktuellen Bewertung, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes, wie unter Punkt 10 dargelegt, aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Er wurde unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Gebäudemerkmale und Besonderheiten sowie unter Berücksichtigung der Marktlage für Remscheid.

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.09.2024 ermittelt/ geschätzt mit:

**410.000,00 Euro**

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro).

## 12 Schlusserklärung des/der Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch ihre/seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Aufgestellt:

Wuppertal, den 08.11.2024



Dean Kumpmann

Immobilienmanagement B.A.

Sachverständiger für Immobilienbewertung zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

## 13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### **ImmoWertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

### **ImmoWertA 2022**

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)

**WertR 2006** – größtenteils überholt – ggf. noch für zurückliegende Stichtage oder in Bezug auf noch gültige Beispiele aus den Anlagen 12 – 22 der WertR relevant

### **II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des **BGB**, usw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

### **WoFIV**

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

### **BauO NRW**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, mit Stand vom 22.1.2022)

### **GEG**

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

### **EnEV**

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

## Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 9. Auflage, Köln, 2020.

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 4. Auflage 2011 und 5. Auflage August 2015

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin/ den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

*Auf das Urheberrecht des Autors Dean Kumpmann an dieser Arbeitshilfe sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird an dieser Stelle abschließend nochmals hingewiesen!*

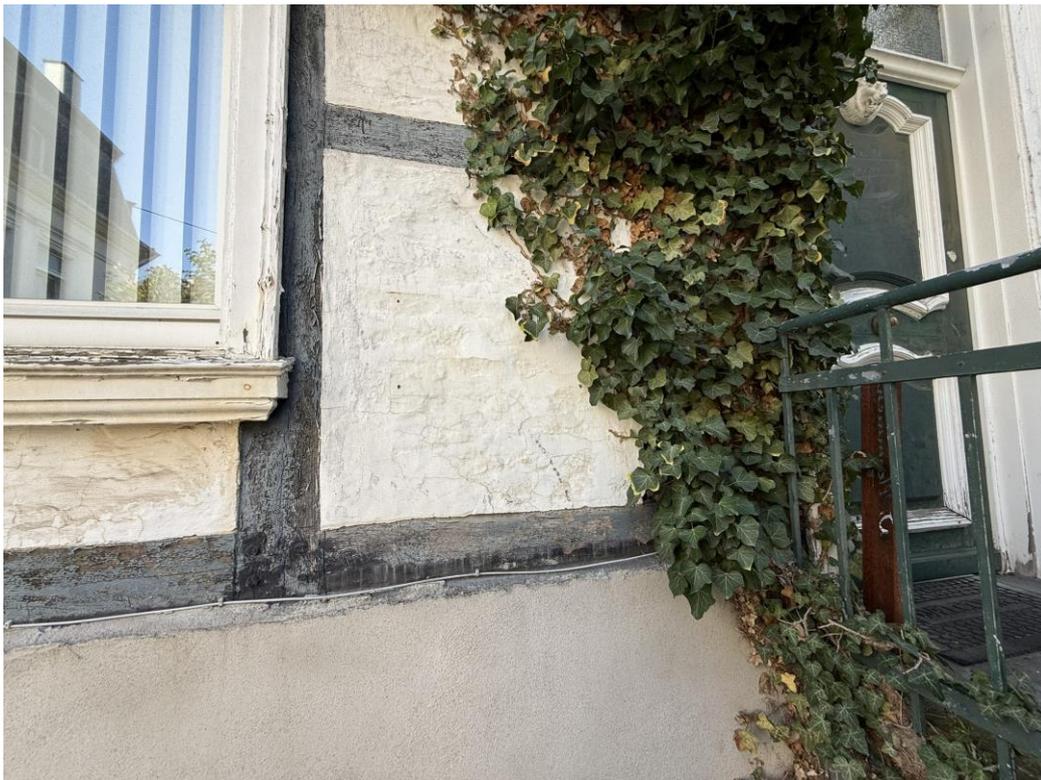
## **14 Verzeichnis der Anlagen**

- A. Anlage 1 - Fotodokumentation
- B. Anlage 2 - Grundrisszeichnungen
- C. Anlage 3 - Flurkarte
- D. Anlage 4 - Altlastenverzeichnis
- E. Anlage 5 - Baulastenverzeichnis
- F. Anlage 6 - Grundbuchauszug (teilweise)

## 15 Anlagen

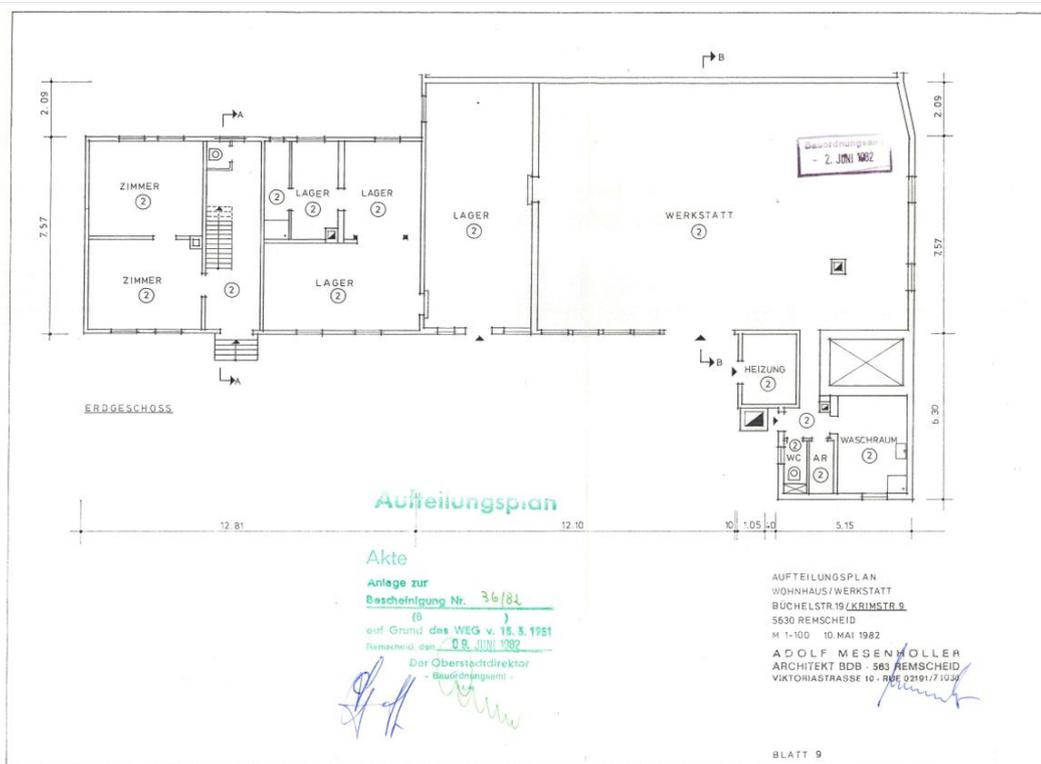


Anlage 1 - Fotodokumentation

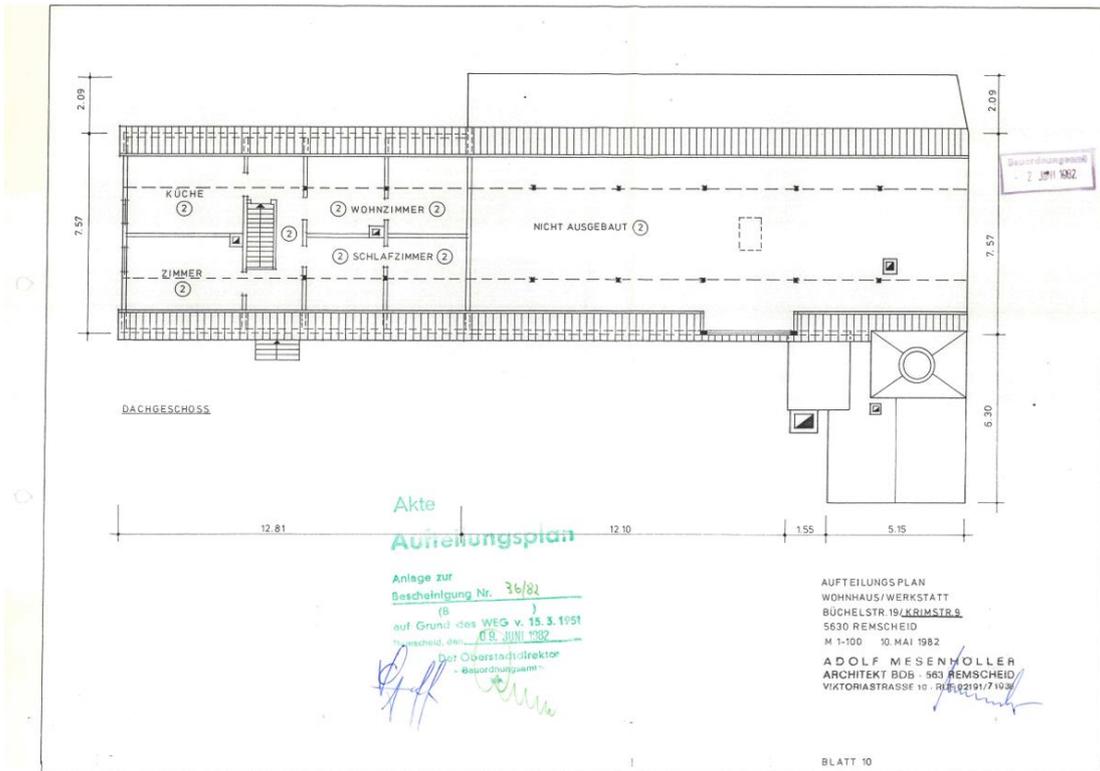


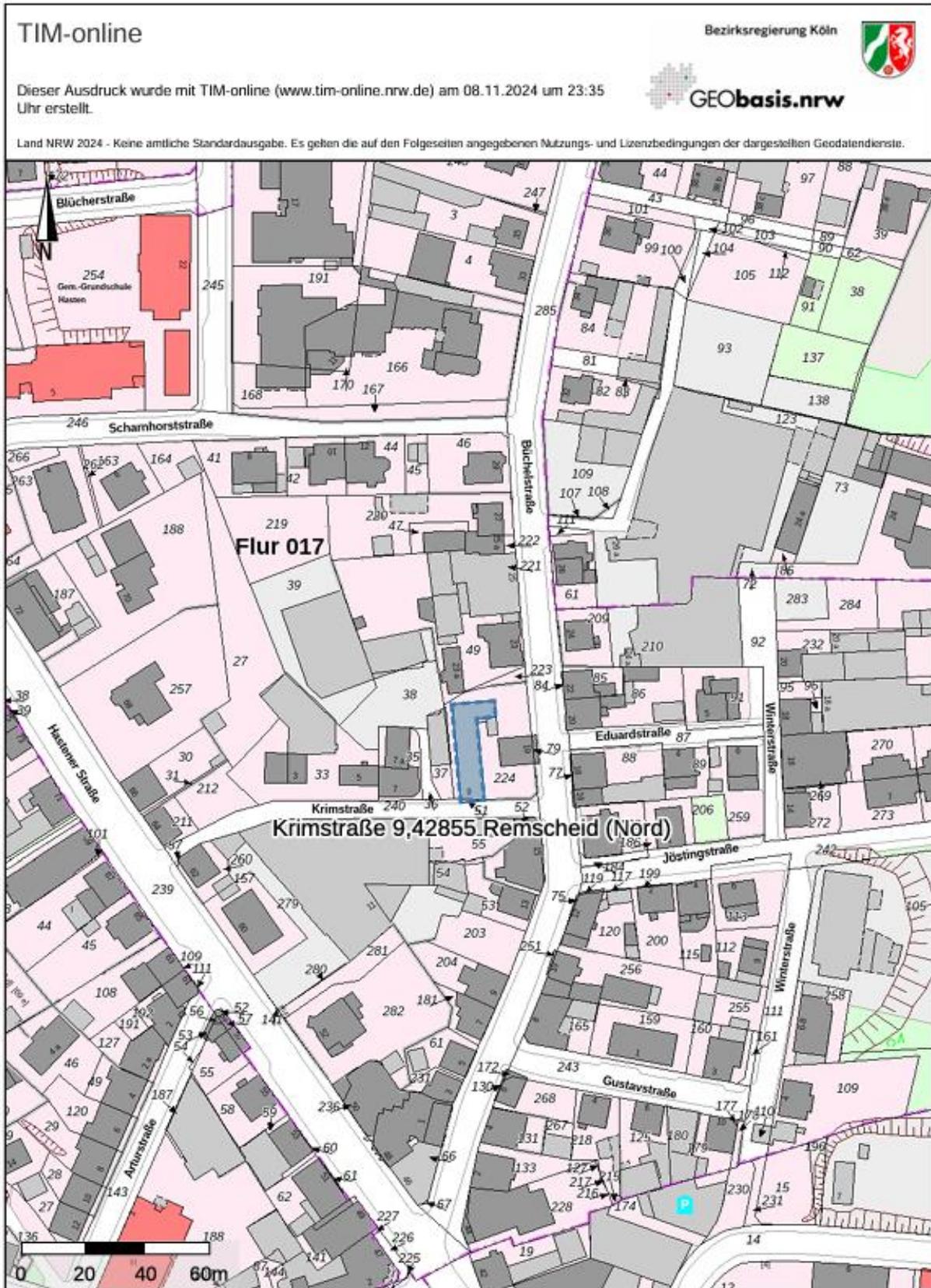


Anlage 2 - Grundrisskizzen



Zweifamilienhaus Krimstr. 9 in Remscheid





Anlage 3 - Flurkarte (www.tim-online.de)

ANLAGE NR. 1

ZUR AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTEN- UND VERDACHTSFLÄCHENKATASTER DER STADT REMSCHEID VOM  
08.10.2024

**Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid  
Eintrag Nr. 2784**

**Grundstück: Büchelstraße 19/ Krimstraße 9**  
**Gemarkung: Remscheid, Flur: 17 , Flurstück: 224**

Das angefragte Grundstück Büchelstraße 19/ Krimstraße 9 ist unter der Nummer **2784** und mit der Bezeichnung **Fa. Reh** im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid enthalten.

**Allgemeine Hinweise**

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid werden Daten, Tatsachen und Erkenntnisse zu altlastverdächtigen Flächen und Altlasten sowie zu schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Stadtgebiet von Remscheid erfasst. Grundlage dazu bilden die §§ 5, 7 und 8 des Landesbodenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sowie die Definitionen in § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz. Zuständig für die Erfassung ist die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Remscheid, die dem Fachdienst Umwelt zugeordnet ist.

Auch wenn der überwiegende Teil der entsprechenden Flächen in Remscheid bekannt ist, existiert keine abschließende Erhebung und Bewertung für das Stadtgebiet. Es liegen auch nicht für alle im Kataster enthaltenen Flächen detaillierte Recherchen oder Untersuchungsergebnisse vor. Dem zufolge kann das Kataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Die Aufnahme einer Fläche in das Kataster kann aufgrund konkreter Hinweise oder aufgrund bestimmter Anhaltspunkte erfolgen: Konkrete Hinweise können z.B. vorhandene Untersuchungsergebnisse oder akute Schadensfälle sein. Als Anhaltspunkt kann die Vermutung eines erheblichen Stoffeintrags in den Boden durch z.B. den bekannten Nutzungszeitraum, die Art und Menge der eingesetzten Stoffe, die Verfahrensweise oder durch Störungen dienen. Für bestimmte besonders gefährdungsrelevante Nutzungsarten ist eine generelle Aufnahme möglich (z.B. Tankstellen, chemische Reinigungen, Galvaniken, Härtereien).

Flächen können im Kataster nachrichtlich auch in den folgenden Fällen geführt werden:

- Es ist noch keine Verdachtsbewertung erfolgt,
- der Gefahrenverdacht ist ausgeräumt,
- die Fläche ist saniert oder
- eine Überprüfung hat keinen Verdacht bzw. keine Gefahr bei der derzeitigen oder planungsrechtlich zulässigen Nutzung ergeben.

Anlage 4 - Altlastenverzeichnis

Seite 2 der Anlage zur Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid  
vom 08.10.2024

Es handelt sich bei einem Grundstück mit einer dieser Bewertungen ausdrücklich nicht um eine Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche gemäß Definition des § 2 Bundesbodenschutzgesetz.

Ein Anspruch auf die Löschung eines Grundstückseintrages im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster besteht nicht. Die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer kann allerdings die Berichtigung oder Löschung von vorhandenen Daten verlangen, wenn diese nachweislich unrichtig sind.

Eine grundsätzliche Haftung für die Richtigkeit der mitgeteilten Informationen kann nicht übernommen werden.

#### Kurzinformationen zum Kataster-Eintrag Nr. 2784

##### Bezeichnung der Fläche (von der unteren Bodenschutzbehörde vergeben):

Fa. Reh

##### Bewertung der Fläche (derzeitiger Status):

Altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche

##### Art der Fläche (Grund für die Erfassung):

Altstandort AS

##### Bekannte Nutzungsgeschichte und weitere Bemerkungen:

1886 Wohnhaus und Schmiede  
1914 Ferdinand Reh; Sägen- und Werkzeugfabrik mit Härterei (Kanalanschluß)  
1970 Nutzungsänderung in Fa. Rohde und Haufschild, Schaltanlagen, Elektrogeräte

##### Derzeit für das Grundstück bekannte empfindlichste Nutzungsart:

Industrie- und Gewerbegrundstücke

##### Ehemalige Nutzung mit dem bekannt höchsten Gefährdungspotenzial:

Oberflächenveredelung u. Wärmebehandlung

##### Untersuchungsergebnisse (nur als Kurzinformation):

Es liegen bislang keine Untersuchungsergebnisse vor.

Liegen nicht vor.



Der Oberbürgermeister, 42849 Remscheid [FD 4.62](#)

Immobiliensachverständigenbüro Kumpmann  
Herrn Dean Kumpmann  
Wittener Straße - 69  
42279 Wuppertal

Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster

Kontakt Herr Koch  
Adresse Ludwigstraße 14  
Raum 106  
Telefon (0 21 91) 16 - 23 33  
Telefax (0 21 91) 16 - 1 23 33  
E-Mail [Goetz.Koch@remscheid.de](mailto:Goetz.Koch@remscheid.de)  
Zeichen **02147-24-240**

Datum 07.10.2024

Grundstück **Remscheid, Büchelstraße 19, Krimstraße 9**  
Gemarkung Remscheid Remscheid  
Flur 17 17  
Flurstück 51 224  
Vorhaben **Baulastauskunft**  
Ihr Zeichen Ihre Baulastanfrage vom 02.10.2024

### Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den Grundstücken mit den Katasterbezeichnungen

Gemarkung Remscheid  
Flur 17  
Flurstücke 51 und 224

derzeit **keine** Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.

#### Hinweis:

**Eine Überprüfung, ob Baulasten zugunsten oder zulasten des o.g. Flurstückes auf anderen Flurstücken eingetragen sind, ist nicht erfolgt.**

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Koch  
Dipl.-Verwaltungswirt  
Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster  
Bauaufsicht - Verwaltung, Bauaktenarchiv

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Sprechzeiten  
nach Vereinbarung

[www.remscheid.de](http://www.remscheid.de)

Buslinien:  
615, 651, 653, 654,  
655, 656, 657, 658,  
660, 664, 668, 670

Bushaltestelle:  
Friedrich-Ebert-Platz

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Remscheid IBAN: DE81 3405 0000 0000 0000 18  
Swift-Bic: WELADEDXXX  
Postbank Köln IBAN: DE90 3701 0050 0016 0905 08  
Swift-Bic: PBNKDEFF

Anlage 5 - Baulastenverzeichnis





Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid		Blatt 13854 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur Hfd. Nr. der Grundstücke		Zur Hfd. Nr. der Grundstücke			
5	6	7	8		
1	Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3230 hierher übertragen am 22. Dezember 1982. <i>Reh</i> <i>Mörl</i>	1	556/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 17 Flurstück 223 - nach Aufhebung des Sondereigentums an diesem Grundstück - nach Blatt 1817 übertragen am 20. Juni 1985. <i>Reh</i> <i>Mörl</i>		

Hundert  
Tausender  
3  
2  
1

Remscheid 13854 · Letzte Änderung 30.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.08.2024 · Seite 6 von 11

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid		Blatt 13854 Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigenümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	a) Fräulein <u>Gisela Reh,</u> <u>Laborantin,</u> <u>in Remscheid-Hasten</u>  b) Doctor <u>Herbert Reh,</u> <u>Arzt,</u> <u>in Remscheid-Vieringhausen</u>  - in ungeteilter Erbengemeinschaft -	1	<del>Der Miteigentumsanteil ist nach Teilung des Eigentums an dem in Blatt 3230 Bestandsverzeichnis laufende Nummer 11 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sondereigentum gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 11. November 1982 eingetragen am 22. Dezember 1982.</del> <i>Reh</i> <i>Mörl</i>		
2	<u>Rosemarie Rohde</u> <u>geborene Fröhlich</u> <u>in Remscheid,</u> <u>geboren am 23. August 1941</u>	1	<del>Aufgelassen am 11. November 1982 und eingetragen am 31. März 1983.</del> <i>Ziebarth</i> <i>Mörl</i>		
3	<u>Oliver Schmidt,</u> <u>geboren am 08. Juni 1971</u>	1	<del>Aufgelassen am 09. September 1996. Eingetragen am 17. März 1997.</del> <i>Reh</i>		

Einer  
Zehner  
3  
2  
1

Remscheid Remscheid 13854 · Letzte Änderung 30.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.08.2024 · Seite 7 von 11

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid		Blatt 13854		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				

Remscheid Remscheid 13854 · Letzte Änderung 30.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.08.2024 · Seite 8 von 11

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid		Blatt 13854		Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen						
1	2	3						
Einer	1	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung zu Gunsten der Stadtgemeinde Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Februar 1924 erstmals eingetragen am 11. März 1924 in Band 24 Artikel 933, umgeschrieben am 6. Dezember 1965 nach Blatt 3230 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt ( Blatt 13.853 ) übertragen am 22. Dezember 1982.</p> <p><i>Müller</i> <i>Mörl</i></p>					
	2	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Gunsten Rosemarie Rohde geborene Fröhlich, geboren am 23. August 1941, zu Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1982 eingetragen am 23. Februar 1983 mit Rang nach dem Recht Abteilung III Nummer 1.</p> <p><i>Müller</i> <i>Gönschior</i></p>					
Zehner	3	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an einer etwa 45 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks zu Gunsten Erhard Müller, geboren am 28. April 1943, in Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Januar 1984 eingetragen am 19. März 1984.</p> <p><i>Müller</i> <i>Gönschior</i></p>					
1							3	1

Remscheid Remscheid 13854 · Letzte Änderung 30.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.08.2024 · Seite 9 von 11

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid		Blatt 13854		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für Oliver Schmidt, geboren am 8. Juni 1971. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. September 1996 (UR-Nr. 1863/96 Notar Dr. Bovensiepen in Remscheid) eingetragen am 29. Oktober 1996 im Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 2. Ush Bruder					
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 011 K 027/20). Eingetragen am 09.12.2020. Jordan					
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 5/24). Eingetragen am 30.04.2024. Pelkmann					

3  
2  
1

Remscheid Remscheid 13854 · Letzte Änderung 30.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.08.2024 · Seite 10 von 11

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid		Blatt 13854		Abteilung II	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer der Spalte 1				Laufende Nummer der Spalte 1			
4	5			6	7		
1	Mit dem belasteten 556/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 17 Flurstück 223 nach Blatt 1817 übertragen am 20. Juni 1985. Res Mörl			2	Gelöscht am 31. März 1983. Ziebarth Mörl		
				3	Gelöscht am 20. Juni 1985. Res Mörl		
				4	Gelöscht am 17. März 1997. Ush Res		
				5	Gelöscht am 13.01.2021. Jordan		

3  
2  
1

GS 73 Grundbuchblatt Zweite Abt. (LB) - gen. 10. 1981  
Justizvollzugsanstalt Bochum Remscheid Remscheid 13854 · Letzte Änderung 30.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 13.08.2024 · Seite 11 von 11