



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige DIN EN ISO 17024

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld

Telefon 0171 49 57 865
staltmayer@gutachten-immo.eu

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB



Grundbuch von Lennep, Blatt 1636

Gemarkung Lennep, Flur 7, Flurstück 334, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Lüttringhauser Straße 65, groß 932 m²
Gemarkung Lennep, Flur 7, Flurstück 333, Straße, Lüttringhauser Straße, groß 64 m²

Verkehrswert Flurstück 334	549.600 €
Verkehrswert Flurstück 333	8.320 €
VERKEHRSWERT (Flurstück 334 und 333)	557.920 €
Eigentümer 1 zu 1/2	278.960 €
Eigentümer 2 zu 1/2	278.960 €

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
-Zwangsversteigerung-
Alleestr. 19
42859 Remscheid

Bewertungsstichtag: 25.08.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	8
3.	Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung	9
3.1	Beschreibung der Region/Lage/Verkehrsanbindung	9
3.2	Grundstücksbeschreibung	12
4.	Rechtliche Gegebenheiten	15
4.1	Rechtliche Gegebenheiten an den Flurstücken	15
5.	Beschreibung des Gebäudes	17
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
5.2	Beschreibung des Gebäudes	17
5.3	Bauliche Maße	22
5.3.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	24
5.3.2	Berechnung der Bruttogrundfläche	25
5.4	Beschreibung der Ausstattung	25
5.5	Beurteilung	29
6.	Verkehrswertermittlung	30
6.1	Definition der Wertermittlungsverfahren	30
6.2	Begründung der Verfahrenswahl	32
6.3	Ermittlung des Bodenwertes	32
6.3.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	33
6.3.2	Berechnung des Bodenwertes	34
6.3.3	Einschätzung des Bodenwertes	36
6.4	Sachwertverfahren	37
6.4.1	Erläuterungen zum Sachwertverfahren	37
6.4.2	Ermittlung der Herstellungswerte	38
6.4.3	Wertminderung wegen Alters	41
6.4.4	Berechnung des Zeitwertes	42
6.4.5	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	42
6.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
6.4.7	Berechnung des Sachwertes	45
6.5	Ertragswertverfahren	46
6.5.1	Mietpreisrecherche	46
6.5.2	Ermittlung des Jahresrohertrages	49
6.5.3	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	49
6.5.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	51
6.5.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	51
6.5.6	Bodenwertverzinsung	52
6.5.7	Barwertfaktor	52
6.5.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
6.5.9	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	53
6.5.10	Berechnung des Ertragswertes	54
7.	Verkehrswerteinschätzung	55

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Bodenrichtwertinformation
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Auskunft Baulasten
Anlage 5	Auskunft Altlasten
Anlage 6	Bescheinigung Erschließung
Anlage 7	Hausakt inkl. Zeichnungen
Anlage 8	Auskunft Bergbau

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 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Jennifer Staltmayer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Staltmayer Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Lüttringhauser Straße 65 42897 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Lennep, Blatt 1636 Gemarkung Lennep, Flur 7, Flurstück 334, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Lüttringhauser Straße 65, groß 932 m ² Gemarkung Lennep, Flur 7, Flurstück 333, Straße, Lüttringhauser Straße, groß 64 m ²
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Lüttringhauser Straße 65 in Remscheid gelegen. Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Stempel gültig.
Übersicht der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Laut Aussage der an der Besichtigung teilnehmenden Person kein Gewerbebetrieb vorhanden

Sind bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden?

Keine vorhanden

Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Nein, keine vorhanden

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Vermutlich keine vorhanden

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Auf beiden Flurstücken sind keine Baulasten zu verzeichnen. Die Negativbescheinigung der Stadt Remscheid wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Ist das Bewertungsobjekt vermietet?

Das Bewertungsobjekt befindet sich laut der Miteigentümerin in Vermietung an Familienangehörige.

Sind Altlasten vorhanden?

Laut Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, keine Baulast für beide Flurstücke vorhanden. Die Altlastenauskunft wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Ist ein Denkmalschutz vorhanden?

Laut Denkmalliste der Stadt Remscheid kein Denkmalschutz vorhanden.

Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauten vorhanden?

Laut Ortsbesichtigung augenscheinlich keine vorhanden.

Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden?

Laut Grundbuchauszug keine vorhanden

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja, stimmen überein. Das Flurstück 334 wurde mit dem Bewertungsobjekt bebaut. Hinsichtlich des Flurstücks 333 handelt es sich um einen Straßenabschnitt.

Sind mit Bergschäden zu rechnen?

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung „Bergbau und Energie in NRW“ liegt der angegebene Auskunftsbereich über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

	Die Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich am 08.07.2025 durch das Amtsgericht Remscheid.
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	25.08.2025
Ortsbesichtigung	<p>25.08.2025 <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Staltmayer, Sachverständige Eine an der Besichtigung teilnehmende Person</p> <p>Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Objekt fast vollständig begehen, lediglich das Badezimmer im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Die Eigentümer waren am Tage der Ortsbesichtigung nicht anwesend. Die Ortsbesichtigung fand mit einer Vertreterin statt, welche auch über den Ortsbesichtigungstermin informiert war.</p>
Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt fast vollständig besichtigt werden, lediglich das Badezimmer im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte mit einem Vertreter der Eigentümer. Alle Informationen am Besichtigungstag erfolgten auf Aussage der teilnehmenden Person.</p> <p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus, welches im Jahr 1969 erbaut wurde. Eine Modernisierung fand im Jahr 2011 durch die jetzigen Eigentümer statt.</p> <p>Insgesamt verfügt das Bewertungsobjekt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde vom Eigentümer selbst ausgebaut. Inwiefern hier Genehmigungen vorlagen, konnte die Sachverständige nicht in Erfahrung bringen.</p> <p>Die von den Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen waren nicht vollständig. Hierbei handelte es sich lediglich um Zeichnungen ohne Bemaßungen. Die Sachverständige forderte die Einsicht ins</p>

	<p>Bauaktenarchiv an und orientiert sich im vorliegenden Gutachten an diesen Unterlagen.</p> <p>Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird somit nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.</p> <p>Zu bewerten sind die Flurstücke 334 und 333. Das Flurstück 334 wurde mit dem Bewertungsobjekt bebaut. Hinsichtlich des Flurstückes 333 handelt es sich um eine Straßenfläche, welche vor dem Flurstück 334 gelegen ist.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet der Wohnbauflächen in offener Bauweise in normaler Wohnlage.</p> <p>Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis bei Gutachtenerstellung vor.</p>
--	--

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Bodenrichtwertinformation • Zeichnungen • Grundstücksmarktbericht • Baulastenauskunft • Altlastenauskunft
Nutzung	Eigennutzung

2. Grundbuchdaten

2.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Lennep		
Blatt	1636		
Flur	7		
Flurstücke	334, 333		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	334	Gebäude- und Freifläche, wohnen, Lüttringhauser Straße 65	932 m ²
	333	Straße, Lüttringhauser Straße	64 m ²
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid 011 K 06/25). eingetragen am 09.05.2025.		
Abteilung III Hypotheken, Grund- schulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.		

3. Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung

- Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Remscheid, Wikipedia, google.maps

3.1 Beschreibung der Region/Lagebeschreibung/Verkehrsanbindung

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Remscheid
Stadtbezirk	Nord
Ortsteil	Lennep
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</p>

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

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.

Im Jahre 2016 erbrachte Remscheid, innerhalb der Stadtgrenzen, ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,823 Milliarden €. Das BIP pro Kopf 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 Gùldenwerth) 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 besteht ein Amtsgericht, die Berufsfeuerwehr Remscheid mit sieben Freiwilligen Feuerwehren, eine Niederlassung der Bundesagentur für Arbeit, sowie eine Einrichtung für öffentliche

Ämter. Die Zentralbibliothek der Stadtbücherei Remscheid befindet sich in der Innenstadt, gegenüber dem Teo-Otto-Theater. Weitere Stadtteilbibliotheken liegen in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Letztere wird zu einem großen Teil vom Verein „Die Lütteraten“ getragen. Aber auch in Lennep gibt es eine Unterstützung durch die „Büchereifreunde Lennep“.

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

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

Grundstückslage:

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

Verkehrsanbindung:

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

- Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben
- Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen
- Remscheid ca. 7 km
- Velbert ca. 33 km
- Solingen ca. 18 km
- Wuppertal ca. 15 km
- Leverkusen ca. 40 km
- Langenfeld ca. 41 km
- Düsseldorf ca. 44 km

- Sana Klinikum Remscheid ca. 9 km

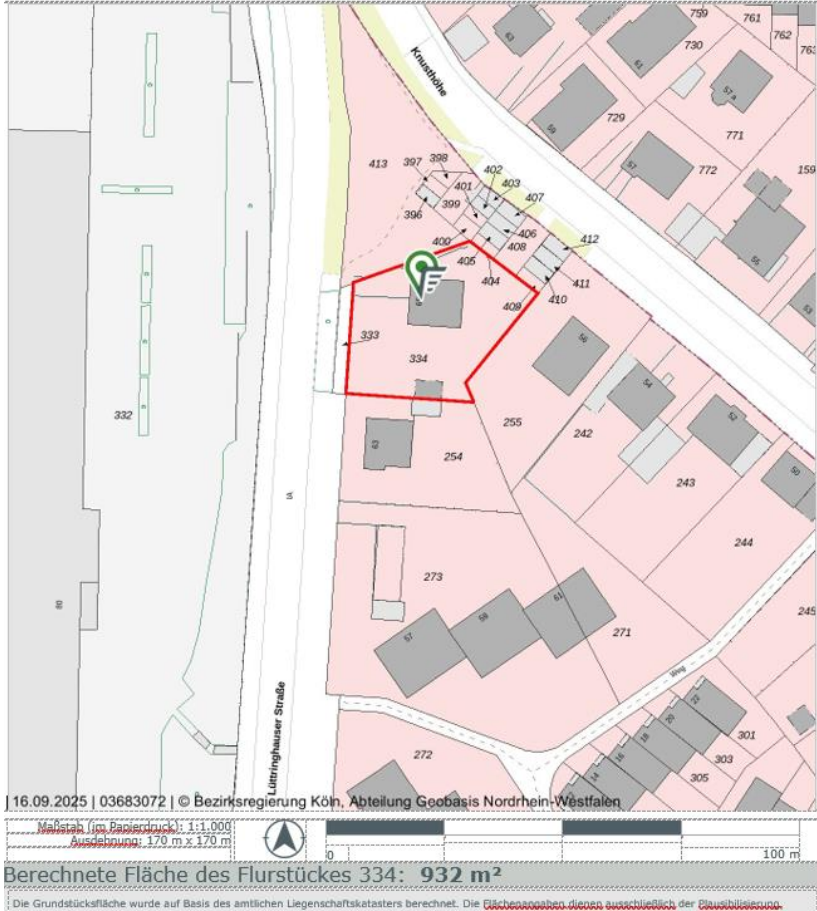
- A 1 ca. 3 km
- A 46 ca. 32 km

- Flughafen Düsseldorf ca. 55 km
- Flughafen Köln ca. 48 km
- Bahnhof Remscheid ca. 6 km

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

3.2. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Bezüglich der Lüttringhauser Straße handelt es sich um eine asphaltierte, breit ausgebaute Durchgangsstraße mit beidseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell im weiteren Bereich der Lüttringhauser Straße möglich.
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none">• Wasseranschluss• Stromanschluss• Abwasseranschluss <p>Laut Auskunft der Technischen Betriebe in Remscheid wurde bescheinigt, dass die Flurstücke 334 und 333 im Bereich einer Erschließungsanlage („Lüttringhauser Straße“ liegen und zurzeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 bzw. Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 – außerhalb des Grundbuchs belastet sind.</p> <p>Bei der Lüttringhauser Straße handelt es sich um eine vorhandene Erschließungsanlage gem. § 242 Abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an.</p> <p>Kosten für Maßnahmen gem. § 38 KAG sind im Wege einer öffentlich-rechtlichen Veranlagung im Verhältnis der erschlossenen Grundstücke zueinander unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit umzulegen.</p> <p>Die Bescheinigung der Technischen Betriebe Remscheid wurde dem Gutachten als Anlage beigefügt.</p>
Parkmöglichkeiten	Entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell im weiteren Bereich der Lüttringhauser Straße möglich.
	Auf dem Flurstück befindet sich eine überirdische, im Kellergeschoss des Bewertungsobjektes befindliche Garage, ausgeführt als Einzelgarage. Vor der Garage befinden sich auf dem Flurstück gelegene Abstellflächen für insgesamt 2 hintereinander parkende Fahrzeuge.
Baugrund	In der vorliegenden Bewertung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Art der Bebauung	Offene Bebauung

<p>Grundstücksgestalt</p>	<p>Das Grundstück wird aus den Flurstücken 334 und 333 gebildet. Das Flurstück 334 verfügt über einen unregelmäßig Zuschnitt, das Flurstück 333 hingegen über einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Topografie beider Flurstücke ist leicht hängig.</p>  <p>16.09.2025 03683072 © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000 Auszeichnung: 170 m x 170 m Berechnete Fläche des Flurstückes 334: 932 m² Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Darstellung.</p>
<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutZV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutZV Abs. 2)</p>	<p>Laut Auskunft der Stadt Remscheid liegen beide Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.</p>
<p>Nachbarschafts-Bebauung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhäuser der gleichen Bauart sowie die Ausführung als Mehrfamilienhäuser im nahen Umfeld vorhanden • Gegenüber dem Bewertungsobjekt ist eine große Gewerbeeinheit vorhanden • Parkmöglichkeiten begrenzt an der Straße vorhanden • Parkmöglichkeit mit einer Zufahrt auf dem Flurstück vorhanden • Im weiteren Verlauf ebenso vereinzelt Gewerbe vorhanden

Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Lüttringhauser Straße in Form einer sich auf dem Flurstück befindliche Zufahrt. Das Flurstück kann ausschließlich hiervon befahren werden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<p>Der Zustand der Außenanlagen ist unterschiedlich, teils vernachlässigt und teils in einem noch guten Zustand. Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf ist hier vorhanden.</p> <p>Die Anlegung von Außenanlagen bei Grundstücken mit topografischen Unterscheiden erfordert regelmäßig einen erhöhten Aufwand. Dies gilt auch für diesen Bewertungsfall.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Gesteuerte Zufahrt zum Bewertungsobjekt➤ Abtrennung zum vorderen Flurstücksteil (Zufahrt) zum Eingang mittels eines Metallzaunes mit Eingangstüre➤ Hauseingangsbereich ist gepflastert und führt im Weiteren zum hinteren Flurstücksteil in Form einer Zuwegung.➤ Über diese Zuwegung gelangt man zu einer Treppenanlage, welche sich an der östlichen Gebäudeseite befindet und in das Obergeschoss des Wohnhauses als separaten Eingang führt. <p>Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.</p>

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Rechtliche Gegebenheiten an den Flurstücken

Baulasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege wird bescheinigt, dass bei beiden Flurstücken keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.</p> <p>Die Negativbescheinigung wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p>
Altlasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid Fachdienst Umwelt wird Auskunft gegeben, dass beide Flurstücke zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten sind.</p> <p>Die schriftliche Auskunft wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p>
Entwicklungszustand	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Bauordnungsrecht	Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im vorliegenden Gutachten vorausgesetzt.
Bauplanungsrecht	Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Laut Auskunft der Stadt Remscheid liegen beide Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste der Stadt Remscheid kein Denkmalschutz vorhanden
Energieausweis	<p>Laut teilnehmender Person der Ortsbesichtigung ist kein Energieausweis vorhanden.</p> <p>Hinweise bezüglich „Energieausweis“</p> <p>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.</p> <p>Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude.</p> <p>Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.</p> <p>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:</p>

	<p>1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.</p> <p>2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.</p> <p>Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

5. Beschreibung des Gebäudes

- Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch die Sachverständige und den Angaben der teilnehmenden Person.
- Gemäß Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv

5.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus
Baujahr	ca. 1969 (lt. teilnehmender Person der Ortsbesichtigung)
Aufteilung/Belegung	Das gesamte Wohnhaus befindet sich in Vermietung an Familienangehörige. <ul style="list-style-type: none">- Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit- Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit- Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich weitere Zimmer
Konstruktion	- Massivbau

Fundament	- Stampfbeton
Geschosse	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - Obergeschoss - Ausgebautes Dachgeschoss
Dach	- Satteldach
Fassade	- Verputzt und gestrichen
Fenster	- Kunststofffenster mit Isoverglasung
Treppen	- Beton mit Fliesenbelag
Haustüren	- Moderne Kunststofftüren mit Glasausschnitten
Installationen	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Wärmepumpe

Modernisierung gesamt	<p>Laut der teilnehmenden Person wurde das gesamte Wohnhaus im Jahr 2011 modernisiert. Augenscheinlich erfolgte eine umfassende Modernisierung des Bewertungsobjektes.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Sämtliche Bodenbeläge wurden erneuert➤ Wandanstriche, Deckenanstriche sowie Verzierungen der Decke wurden angebracht und erneuert➤ Die Fenster wurden teilweise erneuert➤ Das Dachgeschoss befindet sich in einer laufenden Modernisierung, kann allerdings schon bezogen werden➤ Eingelassene Lampen im Treppenbereich als Beleuchtung wurden eingefügt➤ Küchen wurden erneuert➤ Heizungsanlage wurde erneuert➤ Bäder wurden modernisiert➤ Haustüren sowie die Gegensprechanlage wurden augenscheinlich erneuert➤ Der Keller wurde teilweise zu Wohnräumen ausgebaut. Im vorliegenden Gutachten werden diese Flächen zur Nutzfläche gewertet, da es sich hier nicht um ausgewiesene Wohnräume handelt. Hier wurde ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer erstellt. <p>Keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen augenscheinlich erkennbar.</p>
-----------------------	--

<p>Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung am Gebäude</p>	<p>Bei Ortsbesichtigung konnte die Sachverständige feststellen, dass die Terrasse nicht erstellt wurde und somit der Terrassenausgang von Innen ohne Funktion aufgrund des unterschiedlichen Bodenniveaus ist. Ebenso ist die Fassade sowie auch die Treppenanlage (östliche Gebäudeseite) an der Unterseite verbraucht und muss neu gestrichen werden. Diese Tatsache zählt als nicht wertrelevante fehlende Instandhaltung.</p> <p>Augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung keine wertrelevanten Mängel/Schäden erkennbar. Mängel und Schäden wurde von der teilnehmenden Person verneint.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>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> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>
--	---

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus, welches mit einem Satteldach ausgeführt ist.

Die Bewertungsflurstücke lassen sich von der Lüttringhauser Straße befahren und sind auch nur von dieser aus erreichbar. Die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 333 welches als Straßenflurstück fungiert und im Weiteren über das Flurstück 334. Im Weiteren kann über diese Zuwegung die Garage (Erdgeschossniveau, bedingt durch die Hanglage) erreicht werden. Seitlich

erfolgt der Zugang zum Bewertungsobjekt über ein Metalltor, welches in die kleine Eingangsfläche zum Hauseingang führt. Der Hauseingang wird über drei Stufen erreicht. Hier befindet sich eine Klingel- sowie die Gegensprechanlage. Die Klingel ist mit zwei Klingelbuttons versehen.

Im Weiteren lässt sich über die kleine Hoffläche die Gebäuderückseite in Form von einer gepflasterten Zuwegung begehen. Hier erreicht man über eine Treppenanlage das Obergeschoss des Bewertungsobjektes.

Im Weiteren lässt sich auch hier die Gartenfläche begehen.

Durch den Hauseingang gehend gelangt man in eine Diele von der das Erdgeschoss sowie das Kellergeschoss abgehen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit Diele, Badezimmer, Küche und Wohnzimmer mit Terrassenausgang.

Im Obergeschoss gelangt man über einen offenen Durchgang in eine Diele und von dort aus geht ein Badezimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer ab.

Im Dachgeschoss (hier wurde der Aufgang zum Dachgeschoss noch nicht modernisiert) gelangt man über eine Metalltüre in einen großen Raum welches als Wohnzimmer gestaltet wurde. Dieser Raum wurde augenscheinlich modernisiert. Im Weiteren gelangt man in ein Schlafzimmer, welches auch noch nicht modernisiert wurde.

Im Kellergeschoss gelangt man über die Stufen in einen Flur, von dem alle Räume abgehen. Unter der Treppe im Kellergeschoss befindet sich ein kleiner Abstellraum. Im Weiteren befindet sich der Heizungs- und Technikraum. Gegenüberliegend befindet sich ein Schlafrum, bedingt durch die Hanglage ist die Lichtdurchflutung als gut zu beschreiben. Weiter im Kellergeschoss befindet sich von dem Flur aus der Zugang zur Garage, welche momentan als Abstellfläche genutzt wurde. Gegenüberliegend befindet sich ein großer Kellerraum, welcher ebenfalls als Abstellraum fungiert. Geradeaus des Flures befindet sich ein Badezimmer, welches mit einem WC, einem Waschbecken und einer Badewanne versehen ist.

Die Garage ist im Gebäude inkludiert.

Die Einfriedung des Flurstücks 334 erfolgt unterschiedlich, teilweise mittels eines Metallzaunes, teilweise über Bepflanzungen und teilweise über Sichtschutzzäune.

Das Bewertungsobjekt verfügt über baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen, welche im entsprechenden Unterpunkt genau beschrieben wurden.

Die Bewertungsflurstücke verfügen über eine Hanglage. Aufgrund dessen befindet sich das Kellergeschoss der Bebauung auf dem Flurstück 334 an der straßenfront überirdisch.

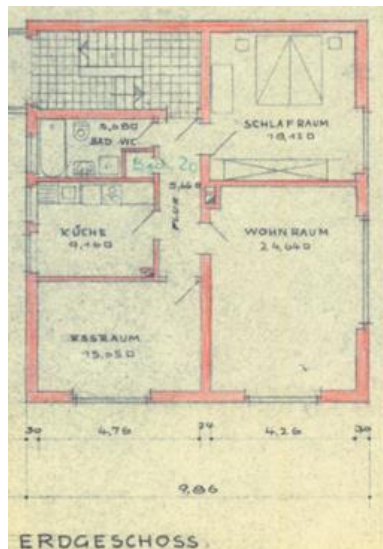
Insgesamt macht das Bewertungsobjekt von Innen einen guten Eindruck. Von außen, am Gebäude macht das Objekt einen Eindruck einer teilweise fehlenden Instandhaltung.

Das Bewertungsobjekt liegt der Lüttringhauser Straße östlich an und kann ausschließlich von dort aus begangen und befahren werden.

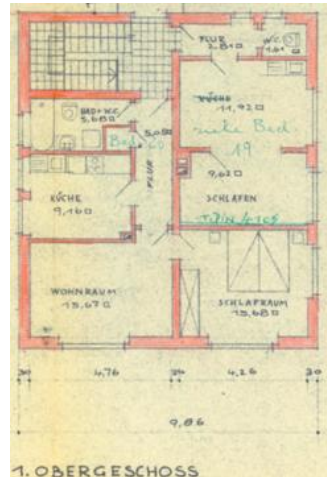
5.3 Bauliche Maße

Die Wohn- und Nutzfläche sowie die Außenmaße wurden aufgrund der vorhandenen Pläne und Zeichnungen ermittelt, welche dem Bauaktenarchiv entstammen. Die Berechnungen unterliegen keinem absoluten Genauigkeitsanspruch, jedoch für die Wertermittlung aussagefähig und ausreichend.

Die Sachverständige stellte bei Ortsbesichtigung fest, dass der jetzige Eigentümer das Bewertungsobjekt entsprechend seinen Verhältnissen ausgebaut hat. Bei der Wohnung im Erdgeschoss wurden das Wohnzimmer und das Schlafzimmer zu einem Raum ausgebaut. Die Schlafbereiche dieser Einheit befinden sich im Obergeschoss des Bewertungsobjektes. Die Küche und der Essraum im Erdgeschoss wurden ebenfalls augenscheinlich zu einem Raum ausgebaut.



Laut Planzeichnungen und Wohnflächenberechnung wurden Räume im Obergeschoss der Wohnung im Erdgeschoss zugeteilt. Dies ist auch nicht mehr der Fall. Der separate Eingang zu diesen Räumen wurde entfernt und nun der Wohnung im Obergeschoss voll zugeteilt. Aus diesen Räumen wurde ein großes Schlafzimmer erstellt. Ebenso wurde der Wohnraum laut Planzeichnungen im Obergeschoss mit dem Schlafrum zusammengelegt und fungieren nun als ein Raum.

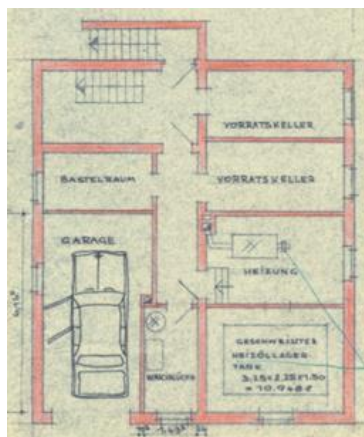


Hinsichtlich des Obergeschosses befindet sich hier kein Wohnraum, sondern ein weiteres Schlafzimmer. Bezüglich des Obergeschosses wurde dieser zu einem großen Raum ausgebaut mit einem separaten Schlafzimmer. Ein WC und eine Küche sind hier nicht mehr vorhanden. Die Sachverständige orientiert sich bei den Bemaßungen an der Wohnflächenberechnung, da ein eigenes Aufmaß nicht erstellt wurde.

Im Dachgeschoss befinden sich vermutlich nachträglich ausgebaute Räumlichkeiten. Hier wurde ein großer Wohnraum und ein Schlafraum erstellt. Es handelt sich hierbei wahrscheinlich um keine bauordnungsrechtlich genehmigungsfähige Wohnfläche. Der Ausbau ist im Bauaktenarchiv nicht dokumentiert und wird nicht zur Wohnfläche hinzugezogen.

Im Kellergeschoss befindet sich die Garage, welche mit in die Bruttogrundfläche einbezogen wird.

Ebenfalls wurden im Kellergeschoss die Waschküche zu einem Badezimmer umgebaut und die Vorratskeller zu einem Schlafzimmer. Ebenso befinden sich hier Lagerräume und ein Heizungsraum. Da es sich bei dem Ausbau im Kellergeschoss vermutlich um keine bauordnungsrechtlich genehmigungsfähige Wohnfläche handelt, wird die Fläche nicht mit in die Wohnfläche einbezogen. Fazit: Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.



5.3.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss (Wohnung 1 lt. Wohnflächenberechnung)		
Wohnraum	Zusammengelegt lt. Ortsbesichtigung	24,64 m ²
Schlafräum		18,12 m ²
Essraum	Zusammengelegt lt. Ortsbesichtigung	15,05 m ²
Küche		9,16 m ²
Bad		5,68 m ²
Flur		5,66 m ²
Insgesamt Wohnfläche EG		78,31 m²

Obergeschoss (Wohnung 2 lt. Wohnflächenberechnung)		
Wohnraum		15,67 m ²
Küche		9,16 m ²
Schlafzimmer		15,68 m ²
Bad		5,68 m ²
Flur		5,05 m ²
Küche		11,92 m ²
Küche	Zusammengelegt lt. Ortsbesichtigung	11,92 m ²
Schlafstelle		9,62 m ²
Flur		2,81 m ²
WC		1,61 m ²
Insgesamt Wohnfläche OG		77,20 m²

Aufstellung der Flächen

Erdgeschoss		78,31 m ²
Obergeschoss		77,20 m ²
Wohnfläche insgesamt		155,51 m²

5.3.2 Berechnung der Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche	Ein- bis Zweifamilienhaus (Grundfläche - Außenmaß)	438,16 m²
	Kellergeschoss	109,54 m²
	Erdgeschoss	109,54 m²
	Obergeschoss	109,54 m²
	Dachgeschoss/Speicher	109,54 m²
	Hinweis: Die Bemaßungen wurden von der Sachverständigen aus den ihr vorliegenden Zeichnungen entnommen. Die Zeichnungen wurden dem Gutachten in Anlage beigefügt. Hinsichtlich des Dachgeschosses weist dieses eine lichte Raumhöhe von 1.25 m auf und kann somit als nutzbar angesehen werden.	

5.4 Beschreibung der Ausstattung

Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Wohnräume.

Ein- bis Zweifamilienhaus	
Nutzung	Eigennutzung
Lage	Lüttringhauser Straße 65 * Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 155,51 m ²
Raumaufteilung	Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diele ➤ Badezimmer ➤ Küche ➤ Wohnzimmer Obergeschoss <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diele ➤ Badezimmer ➤ Küche ➤ Kinderzimmer

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schlafzimmer <p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohnraum ➤ Schlafzimmer
Ausstattung EG	<p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Fliesen belegt - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen mit Deckenleisten <p>Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Fliesen belegt - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen mit Deckenleisten <p>Wohnzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Fliesen - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen mit Deckenleisten
Ausstattung OG	<p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Bodenfliesen - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen <p>Badezimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Bodenfliesen - Wände mit Fliesenspiegel auf ca. 2 m, darüber verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen <p>Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Bodenfliesen - Wände teilweise mit Fliesenspiegel, ansonsten verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen

Ausstattung DG	<p>Kinderzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Textilbelag - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen <p>Schlafzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Textilbelag - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen <p>Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit PVC - Wände Strukturputz, teile verputzt und gestrichen - Decke Strukturputz <p>Schlafzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Textil - Wände teilweise mit Holz, teilweise Raufasertapete - Decke mit Holz verkleidet
Sanitär	<p>Das Badezimmer im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Hierzu kann die Sachverständige keine Aussage tätigen.</p> <p>Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne, einem WC und einem Waschbecken.</p>
Türen	<p>Alle Türen, bis auf die Türe im Dachgeschoss zum Wohnraum, sind Holztüren. Die Türe zum Wohnraum im DG wurde in Form einer Metalltüre ausgeführt.</p>
Grundrissgestaltung/ Besonderheiten	<p>Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.</p> <p>Allerdings kann das Wohnhaus in der momentanen Ausführung nur von einer Familie bewohnt werden. Grund hierfür ist die Raumaufteilung.</p> <p>Im Erdgeschoss fehlt das Schlafzimmer, im Obergeschoss das Wohnzimmer und im Dachgeschoss das Badezimmer.</p> <p>Alle Fenster sind Kunststofffenster mit Isoverglasung.</p>
Zustand / Eindruck	<p>guter Zustand</p>
Mängel/Schäden/	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise sind die Türstöcke verbraucht. - Textilbelag an den Treppen teilweise verbraucht bzw. löst sich ab.

<p>unterlassene Instandhaltung an der Wohnung</p>	<ul style="list-style-type: none">- Die Treppenanlage zum DG wurde nicht modernisiert- Im DG wölbt sich der PVC-Belag.- Die Wandanstriche sind nicht fachmännisch ausgeführt.- Im Schlafzimmer DG löst sich die Tapete etwas.- Das Fenster im Wohnraum wurde zwar erneuert allerdings nicht fachmännisch verputzt. <p>Hierbei handelt es sich um eine nicht wertrelevante fehlende Instandhaltung und kann durchaus mit wenig Aufwand behoben werden.</p> <p>Augenscheinlich sind bei der Ortsbesichtigung keine wertrelevanten Mängel/Schäden erkennbar. Mängel und Schäden wurde von der teilnehmenden Person verneint.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p> <p>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> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>
---	--

5.5 Beurteilung des Objektes und der Lage

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich laut Mietspiegel der Stadt Remscheid in normaler Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand
Außenanlagen (83 BewG)	<p>Der Zustand der Außenanlagen ist unterschiedlich, teils vernachlässigt und teils in einem noch guten Zustand. Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf ist hier vorhanden. Die Anlegung von Außenanlagen bei Grundstücken mit topografischen Unterscheiden erfordert regelmäßig einen erhöhten Aufwand. Dies gilt auch für diesen Bewertungsfall.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gesteuerte Zufahrt zum Bewertungsobjekt ➤ Abtrennung zum vorderen Flurstücksteil (Zufahrt) zum Eingang mittels eines Metallzaunes mit Eingangstüre ➤ Hauseingangsbereich ist gepflastert und führt im Weiteren zum hinteren Flurstücksteil in Form einer Zuwegung. ➤ Über diese Zuwegung gelangt man zu einer Treppenanlage, welche sich an der östlichen Gebäudeseite befindet und in das Obergeschoss des Wohnhauses als separaten Eingang führt. <p>Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.</p> <p>Die Außenanlagen werden mit einem Wertansatz in Höhe von 5 % im vorliegenden Gutachten sachverständig gewürdigt</p>
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	gut
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	Sehr gut

6. Verkehrswertermittlung

6.1. Definition der Wertermittlungsverfahren

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 Ermittlungen bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- **Rechtlichen Gegebenheiten** und
- **Tatsächlichen Eigenschaften**, der
- **Sonstigen Beschaffenheit** und der
- **Lage** des Grundstücks 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 erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktconforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV2021)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentliche Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- Das allgemeine Ertragswertverfahren
- Das vereinfachte Ertragswertverfahren
- Das periodische Ertragswertverfahren

Sachwertwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 sowie 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV2021)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem ermittelten Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021)

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.

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.

6.2. Begründung der Verfahrenswahl

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sind nach § 6 ImmoWertV2021 die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes (Ein- bis Zweifamilienhaus) wird das Sachwertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung.

6.3. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV2021)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

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

6.3.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42897
Gemarkungsname	Lennep
Gemarkungsnummer	3263
Ortsteil	Lennep Nord
Bodenrichtwertnummer	50002
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	600 m ²
Freies Feld	Knuthöhe

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Lüttringhauser Straße 65.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

6.3.2 Berechnung des Bodenwertes

Flurstück 334

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.08.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	260 €/m ²	
Fläche (m ²)	600 m ²	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	260 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 260 €/m²	
Fläche	× 932 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 242.320 €	

Flurstück 333

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.08.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	260 €/m ²	
Fläche (m ²)	600 m ²	×	0,5	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	130 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 130 €/m²	
Fläche	×	64 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.320 €

Hinweis:

Hinsichtlich des Flurstücks tätigt die Sachverständige eine Anpassung bzgl. abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale.

Die Fläche des Bewertungsflurstück 333 weicht deutlich der Referenzfläche ab. Die Sachverständige sieht eine Anpassung in Höhe von 50 % aufgrund der Größe des Flurstücks zur Referenzfläche sowie der vorgegebenen Nutzung als gerechtfertigt.

Beide Flurstücke fungieren aufgrund der Nutzung als wirtschaftliche Einheit.	= 250.640 €	
Beitragsfreier Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit		

6.3.3 Einschätzung des Bodenwertes

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

Laut Auskunft der Stadt Remscheid liegen beide Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man davon ausgehen, dass die Flurstücke nicht weiter bebaut werden können.

Der Bodenrichtwert wurde für das **Flurstück 334** ohne Anpassungen übernommen. Grund hierfür sind keine abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes zum Referenzgrundstück des Gutachterausschusses.

Der Bodenrichtwert für das **Flurstück 333** wurde sachverständig mit einem Satz von 50 % angepasst. Hierbei weicht das Flurstück vom Gutachterausschuss ausgewiesene Referenzgrundstück bezüglich der Größe und der Nutzung deutlich ab.

Beide Flurstücke fungieren aufgrund der Nutzung als wirtschaftliche Einheit. Eine getrennte Veräußerung der Flurstücke ist nach sachverständiger Ansicht nicht sinnvoll.

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

6.4. Sachverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV2021)

6.4.1 Erläuterungen zum Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Aus der Summe der vorläufigen Sachwerte

- der baulichen Anlagen (im Sinne des §36 ImmoWertV21),
- der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (im Sinne des § 37 ImmoWertV21),
- und dem nach den §§ 40-43 zu ermittelten Bodenwert

ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Dieser vorläufig gebildete Sachwert ist

- an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (markangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen und
- ggf. unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu bilden,

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und einem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können durchschnittliche Herstellungskosten, Erfahrungssätze oder sachverständige Schätzungen zugrunde gelegt werden.

Bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen sind die zum Zeitpunkt des Stichtags gültigen wertrelevanten Angaben (z.B. Bodenrichtwert/Sachwertfaktor) anzuhalten.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen bzw. Gebäude wird aufgrund der Bauart, Bauweise und Ausstattung nach Erfahrungswerten ermittelt. Der Berechnung der BGF werden die Bauakte der Stadt Solingen und das örtliche Aufmaß zugrunde gelegt. Die Zahlenangaben werden gerundet. Der Preis je m² BGF wird dabei nach den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 und der Sachkunde der Sachverständigen ermittelt. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – sind in €/m² BGF angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) der D'IN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der D'I 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Über durch die statistischen Ämter fortlaufend geführte Indexreihen wird der so gefundene Wert auf die Verhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (lineare Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Zusätzlich werden die Wertanteile der Außenanlagen und Nebengebäude bestimmt. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

6.4.2 Ermittlung der Werte

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 Bewertungsobjekt kann gemäß NHK 2010 als TYP 1.11 (freistehende Einfamilienhäuser) eingestuft werden.

Die NHK 2010 weisen für den Typ 1.11 in Ausstattungsstufe 2/3/4/5 in Wägungsanteilen berechnet Normalherstellungskosten von aufsummiert **830 € pro m² BGF** aus.

Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 1.11 bereits 17 % für Baunebenkosten enthalten.



Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand 16.10.2013

Objekt:	Lüttringhauser Straße 65	Satz-Nr.:		Baujahr:	1969
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:			
		Sachbearbeiter/in:			
Bezieht das Objekt auf unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!		BGF Gebäudeteil 1:		BGF Gebäudeteil 2:	

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,8	0,2			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung					1,0	9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.11	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,0
Außenwände	1 x 23% x 725					167 l/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 725 + 0,5 x 15% x 835					117 l/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 835					92 l/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,8 x 11% x 725 + 0,2 x 11% x 835					82 l/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 l/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835					42 l/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 725 + 0,5 x 9% x 835					70 l/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1260					113 l/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 835 + 0,5 x 6% x 1005					55 l/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					830 l/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.

Im vorliegenden Fall (III. Quartal 2025) gilt ein Index am Wertermittlungstichtag von 133,6 dieser ist mit dem Index für das Jahr 2010 (NHK) zu teilen und es ergibt sich ein Faktor von 1,482.

Dieser Faktor von 1,482 ist mit einem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Umrechnungsfaktor ermittelt sich aus dem Index ALT durch Index NEU und beträgt für Wohnen im Mittel 1,270.

Somit ergibt sich folgender Preisindex für das Bewertungsobjekt:


$$1,482 \times \text{Umrechnungsfaktor } 1,270 = \underline{1,882}$$

Somit ergibt sich für ein angepasster Kostenkennwert in Höhe von **1.562,06 €/m²** für die Wohnbebauung.

Berechnung des Herstellungswertes		
Bruttogrundfläche		438,16 m ²
Angepasste Herstellungskosten gem. NHK 2010	x	1.562,06 €
Herstellungswert insgesamt	=	≈ 684.432 €

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorie mit 17 % enthalten.

6.4.3 Wertminderung wegen Alters

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
Lüttringhauser Straße 65	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	
Summe	20	9	
<small>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellennwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</small>			
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	9	
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		1969
	tatsächliches Alter		56 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		40 Jahre	
lineare Alterswertminderung		50 %	

Für das Baujahr 1969 liegt eine Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV in Höhe von 80 Jahren an. Das Bewertungsgebäude hat ein Gebäudealter von 56 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Aufgrund der augenscheinlich getätigten Modernisierungen ordnet die Sachverständige das Gebäude mit insgesamt 9 Modernisierungspunkten ein. Dies ergibt einen mittleren Modernisierungsgrad. Aufgrund dessen wird die Restnutzungsdauer interpoliert und mit **40 Jahren** ermittelt.

Es wird vorausgesetzt, dass auch 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.

6.4.4 Berechnung des Zeitwertes

Berechnung des Zeitwertes		
Alterswertminderung (lin.)		50 %
Herstellungswert		684.432 €
Alterswertminderung 50%	-	342.216 €
Zeitwert des Bewertungsobjektes	=	342.216 €

6.4.5 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung

Am Gebäude:

Bei Ortsbesichtigung konnte die Sachverständige feststellen, dass die Terrasse nicht erstellt wurde und somit der Terrassenausgang von Innen ohne Funktion aufgrund des unterschiedlichen Bodenniveaus ist.

Ebenso ist die Fassade sowie auch die Treppenanlage (östliche Gebäudeseite) an der Unterseite verbraucht und muss neu gestrichen werden. Diese Tatsache zählt als **nicht wertrelevante** fehlende Instandhaltung.

In den Wohneinheiten:

- Teilweise sind die Türstöcke verbraucht.
- Textilbelag an den Treppen teilweise verbraucht bzw. löst sich ab.
- Die Treppenanlage zum DG wurde nicht modernisiert
- Im DG wölbt sich der PVC-Belag.
- Die Wandanstriche sind nicht fachmännisch ausgeführt.
- Im Schlafzimmer DG löst sich die Tapete etwas.
- Das Fenster im Wohnraum wurde zwar erneuert allerdings nicht fachmännisch verputzt.

42

Hierbei handelt es sich um eine **nicht wertrelevante** fehlende Instandhaltung und kann durchaus mit wenig Aufwand behoben werden.

Augenscheinlich bei Ortsbesichtigung **keine wertrelevanten** Mängel/Schäden erkennbar. Mängel und Schäden wurde von der teilnehmenden Person verneint.

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 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.

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

6.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWerV2021)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler

Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die relevanten Merkmale des Grundstücks bei der Berechnung des Bodenwerts bereits angepasst. Der Objektzustand wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens weitestgehend berücksichtigt wie z.B. das Gebäudealter, Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung etc..

Als besonderes objektspezifisches Merkmal wird der Ausbauzustand im Dachgeschoss/Speicher und die Räumlichkeiten im Kellergeschoss (Schlafzimmer, Badezimmer) und somit der damit verbundene Nutzwert dieser Tatsachen berücksichtigt. Hier sieht die Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von **5 %** für die Nutzung dieser Räume als gerechtfertigt und übernimmt dies bei den Berechnungen in den einzelnen Verfahren. Ebenso wurden hier die einfachen Hütten im Garten berücksichtigt.

6.4.7 Berechnung des Sachwertes (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021)

Bewertungsstichtag 25.08.2025

Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)		
Ein- bis Zweifamilienhaus		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 1.11	
BGF in m ²		438,16 m ²
Baujahr		ca. 1969
Herstellungswert pro m ²	x	1.562,06 €/m ²
Herstellungswert der wirtschaftlichen Einheit inkl. Baunebenkosten	=	684.432 €
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	x	50 %
	-	342.216 €
Zeitwert des Gebäudes	=	342.216 €
Außenanlagen	5%	17.111 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	359.327 €
Bodenwert (Flurstück 334)	+	242.320 €
Vorläufiger Sachwert	=	601.647 €
Objektspezifischer Sachwertfaktor	0,87	78.214 €
korrigierter Sachwert	=	523.433 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+5 %	26.172 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	Keine vorhanden
Sachwert Flurstück 334	=	549.605 €
Bodenwert Flurstück 333		8.320 €
Sachwert beider Flurstücke als wirtschaftliche Einheit	=	557.925

6.5 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.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eigennutzung am Tage der Ortsbesichtigung.

6.5.1 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 aus dem Kalenderjahr 2024 veröffentlicht.

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

Aufgrund der vorhandenen Situation (ursprünglich 2 Wohnungen, nun 1 Wohnung aufgrund der Veränderungen durch die Eigentümer) und der damit verbundenen Wohnfläche wird das Bewertungsobjekt mit einer Basis-Nettomiete in Höhe von 6,31 €/m² angesetzt. Die Basismiete wurde dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Remscheid entnommen.

Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u.ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Es werden Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietspiegelbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertungen vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Bei dem Bewertungsobjekt geht die Sachverständige von einem Baujahr 1966 aus.

Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnmerkmale

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)		
Baujahre vor 1949	± 0 %	
Baujahre 1949 bis 1960	+ 5,1 %	
Baujahre 1961 bis 1976	+ 3,9 %	
Baujahre 1977 bis 1993	+ 7,3 %	
Baujahre 1994 bis 2006	+ 15,9 %	
Baujahre 2007 bis 2015	+ 18,4 %	
Baujahre 2016 bis 2020	+ 29,4 %	
Baujahre 2021 bis 2024	+ 45,0 %	
Kategorie 2) Wohnlage		
Einfache Wohnlage	- 5,5 %	
Normale Wohnlage	± 0 %	
Gute Wohnlage	+ 2,1 %	
Kategorie 3a) Modernisierung		
Das Bad wurde innerhalb der letzten 10 Jahre vollständig modernisiert.	+ 1,2 %	
Kategorie 3b) Modernisierung für Baujahre vor 1994 und Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre		
Außenwanddämmung aller Außenwände	+ 0,6 %	
Dachdämmung	+ 0,6 %	
Dämmung oberster Geschossdecke	+ 0,6 %	
Kellerdeckendämmung	+ 0,6 %	
Austausch aller Fenster	+ 0,6 %	
Austausch des Wärmeerzeugers	+ 0,6 %	
Austausch der Haus- und Wohnungstüren	+ 0,6 %	
Kategorie 4) Ausstattung		
Zur Wohnung gehört mindestens ein Stellplatz, ein Carport oder eine Garage, für welche(n) keine zusätzlichen Kosten anfallen.	+ 4,1 %	
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten.	+ 2,1 %	
Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug.	+ 3,6 %	
Die Wohnung verfügt über mindestens einen Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia).	+ 2,0 %	
Die Wohnung wird über Einzelöfen oder Elektroheizungen beheizt.	- 8,0 %	
Die Wohnung wird über eine Wärmepumpe beheizt (auch Hybrid).	+ 8,3 %	
Die Wohnung verfügt über eine Photovoltaikanlage.	+ 6,5 %	
Die Wohnung ist barrierearm. (Mindestens vorhanden: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm)	+ 4,3 %	
Die Wohnung verfügt über Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen).	+ 1,9 %	
Die Wohnung ist mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor, Parkett) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung ausgestattet. (Zuschlag entfällt, wenn der Boden stark abgenutzt oder stark beschädigt ist)	+ 5,2 %	
Die Wohnung ist ausgestattet mit Bodenbelag, der dem Standard entspricht und nicht in den letzten 15 Jahren vollständig erneuert wurde.	- 1,6 %	
Die Wohnung verfügt über keinen vom Vermieter gestellter Bodenbelag (Estrich).	- 4,7 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten.	+ 9,1 %	
Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.	+ 2,6 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Das Wohnhaus verfügt über das Baujahr 1969	+ 3,9 %
Die Bäder wurden in den letzten 10 Jahren augenscheinlich modernisiert	+ 1,2 %
Austausch des Wärmeerzeugers	+ 0,6 %
Garage/Stellplatz	+ 4,1 %
Eigener Garten	+ 2,1 %
Wärmepumpe	+ 8,3 %
Zu-/Abschläge insgesamt	+ 20,2 %

Somit ergibt sich eine Basis-Nettomiete für das gesamte Bewertungsobjekt in Höhe von 7,58 €/m².

6.5.2 Ermittlung des Jahresrohertrages (§ 31 ImmoWertV2021)

Berechnung des Jahresrohertrages			
Wohnfläche			155,51 m ²
Basis-Nettomiete (angepasst)	X		7,58 €/m ²
Monatliche Nettomiete (inkl. Garage)	=		1.178,77 €
	X		12 Monate
Jahresrohertrag			≈ 14.145 €

6.5.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten, genau genommen die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten bei Wohnnutzungen, unterliegen einer jährlichen Anpassung. Die Vorgabe dazu befindet sich in der ImmoWertV2021 Anlage 3 Nr. III.

Maßgeblich ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vom Oktober des Vorjahres (2023) zum Oktober des aktuellen Jahres (2024). Das statistische Bundesamt hat in diesem Zeitraum eine Steigerung um + 2,0 % ermittelt und diese am 13.11.2024 veröffentlicht. Demnach ergeben sich ab dem 01.01.2025 neue Wertansätze und werden im vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Grundlage der Berechnung bildet dabei Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) der ImmoWertV mit folgenden Basiswerten, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

Verwaltungskosten:

- jährliche je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH 230,00 €
- jährliche je Eigentumswohnung 275,00 €
- jährliche je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 30,00 €

Instandhaltungskosten:

- jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 9,00 €
- jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 68,00 €

Für eine Anpassung dieser Basiswerte an das Jahr 2025 wird der (den Basiswertenzugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres gültig war:

- Verbraucherpreisindex Oktober 2001 77,1
- Verbraucherpreisindex Oktober 2024 120,2
- Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1) = 1,5590

Demnach ergeben sich folgende neue Wertansätze:

Verwaltungskosten:

- jährliche je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH 359,00 €
- jährliche je Eigentumswohnung 429,00 €
- jährliche je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 47,00 €

Instandhaltungskosten:

- jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 14,00 €
- jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 106,00 €

Berechnung Bewirtschaftungskosten		
		Jährlich
Verwaltungskosten	wohnen	359 €
Verwaltungskosten	Garage	47 €
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	2.177 €
Instandhaltungskosten	Garage	106 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		2.689 €

6.5.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftungskosten voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie 2010 im Sachwert ermittelt und für das Ertragswertverfahren mit **40 Jahren** für das Bewertungsobjekt übernommen.

6.5.5 Ermittlung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes (§§ 21 und 33 ImmoWertV2021)

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.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

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

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **1,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände des Gebäudes bei Ortsbesichtigung für das Ertragswertverfahren zum Bewertungsstichtag in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

6.5.6 Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV2021)

Die Ermittlung der Bodenwertverzinsung und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Ausweisung der Flurstücke erfolgt getrennt.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung	
Bodenwert Flurstück 334	242.320 €
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
Bodenertrag	≈ 3.635 €

6.5.7 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV2021)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist zu ermitteln. Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist ebenfalls zu ermitteln.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von **1,5 %** und einer Restnutzungsdauer von **40 Jahren** mit **29,92** angegeben.

6.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV2021)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die relevanten Merkmale des Grundstücks bei der Berechnung des Bodenwerts bereits angepasst. Der Objektzustand wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens weitestgehend berücksichtigt wie z.B. das Gebäudealter, Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung etc..

Als besonderes objektspezifisches Merkmal wird der Ausbauzustand im Dachgeschoss/Speicher und die Räumlichkeiten im Kellergeschoss (Schlafzimmer, Badezimmer) und somit der damit verbundene Nutzwert dieser Tatsachen berücksichtigt. Hier sieht die Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von **5 %** für die Nutzung dieser Räume als gerechtfertigt und übernimmt dies bei den Berechnungen in den einzelnen Verfahren. Ebenso wurden hier die einfachen Hütten im Garten berücksichtigt.

6.5.9 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung

Im Sachwertverfahren hinreichend beschrieben.
Das Bewertungsobjekt verfügt augenscheinlich über **keine wertrelevanten** Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung.

6.5.10 Berechnung des Ertragswertes (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)

Bewertungsstichtag 25.08.2025

Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)		
Ein- bis Zweifamilienhaus		
Jahresrohertrag		14.145 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.689 €
Jahresreinertrag	=	11.456 €
Bodenwertverzinsung	-	3.635 €
Ertrag	=	7.821 €
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Barwertfaktor	x	29,92
Vorläufiger Ertragswert	=	234.004 €
Bodenwert (Flurstück 334)	+	242.320 €
Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit	=	476.324 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	5 %	23.816 €
Außenanlagen	5 %	23.816 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	Keine vorhanden
Ertragswert Flurstück 334	=	523.956 €
Bodenwert Flurstück 333		8.320 €
Ertragswert beider Flurstücke als wirtschaftliche Einheit	=	532.276 €

7. Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV2021)

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

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Ein- bis Zweifamilienhaus in offener Bauweise in der Lüttringhauser Straße 65 in Remscheid.

Das Bewertungsgrundstück ist ausschließlich über die Straße Lüttringhauser Straße zu erreichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Straße vorhanden. Im Gebäude befindet sich im Kellergeschoss, welches sich bedingt durch die Hanglage auf Erdgeschossniveau befindet, eine Garagenzufahrt. Vor dieser Garage auf dem Flurstück befindet sich eine weitere Stellplatzmöglichkeit.

Zur Bewertung stehen die Flurstücke 334 und 333. Bei dem Flurstück 334 handelt es sich um das Flurstück mit der Bebauung und bei dem Flurstück 333 um ein Straßenflurstück, welches mit der Einfriedung des Flurstück 334 bebaut wurde. Aus dieser Sicht ergeben beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit. Eine einzelne Veräußerung der Flurstücke ist aus sachverständiger Sicht nicht sinnvoll.

Das Bewertungsobjekt verfügt über Außenanlagen und diese werden im vorliegenden Gutachten mit 5 % in beiden Verfahren berücksichtigt.

Ebenso verfügt das Bewertungsobjekt über besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche ebenfalls in beiden Verfahren mit einem Ansatz von 5 % berücksichtigt wurden.

Bei Ortsbesichtigung waren keine wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung augenscheinlich erkennbar.

Der Sachverständigen lag eine Wohnflächenberechnung aus dem Bauaktenarchiv vor. Diese stimmt mit den tatsächlichen Gegebenheiten bezüglich der Raumaufteilung nicht mehr überein. Die Sachverständige erläuterte dies im Gutachten genau.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet der Wohnbauflächen in offener Bauweise in normaler Wohnlage.

Laut Technischer Betriebe Remscheid wird bescheinigt, dass im Bereich einer Erschließungsanlage („Lindenallee“) zurzeit keine gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 bzw. Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 – außerhalb des Grundbuchs- vorliegen und belastet sind. Dies gilt für beide Flurstücke.

Die Bescheinigung liegt dem Gutachten in Anlage bei.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

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.

Hinweis zu Energieausweis:

Es lag kein Energieausweis vor. Die Sachverständige erinnert daran, das nach dem zurzeit bestehenden GEG (Gebäudeenergiegesetz) die Immobilie von innen gedämmt sein muss. Sollte die Dämmung nicht erfolgt sein so muss beachtet werden, dass bei einem Verkauf der Immobilie der Käufer für die Dämmung verantwortlich ist.

Lüttringhauser Straße 65 * 42897 Remscheid		
Wohnfläche 155,51 m ²		
	pro m ² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert Flurstück 334	3.369 €	523.856 €
Sachwert Flurstück 334	3.534 €	549.605 €
Bodenwert Flurstück 333		8.320 €
Verkehrswert Flurstück 334		549.600 €
Verkehrswert Flurstück 333		8.320 €
Verkehrswert beider Flurstücke insgesamt		557.920 €

In Worten: fünfhundertsiebenundfünfzigneunhundertzwanzig

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 Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 58 Seiten einseitig beschrieben, 47 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 2-fach ausgefertigt: _____

1 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 18.09.2025

Jennifer Staltmayer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige 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
WR	=	reines Wohngebiet
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WB	=	besonders Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
BMZ	=	Baumassenzahl
KG	=	Kellergeschoss
UG	=	Untergeschoss
SOU	=	Souterrain
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
BGF	=	Brutto-Grundfläche
BRI	=	Brutto-Rauminhalt
NF	=	Nutzfläche
WF	=	Wohnfläche