

Büroanschrift:  
Bachstr. 93 (ab 01.01.2026) Hohenthalstr. 17  
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück  
Mobil 0172 – 94 75 204  
Email: christine-walther@outlook.com

**CHRISTINE WALTHER**  
Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

**Papenberger Str. 30**  
**Wohneigentum Nr. 12 im 2. OG**  
WET-Anlage Papenberger Str. 26, 28, 30  
**42859 Remscheid**

**Verkehrswert:**

**31.700 €**

**Auftraggeber:** **Amtsgericht Remscheid**  
**- Zwangsversteigerung -**  
**Alleestr. 119**  
**42853 Remscheid**

**Aktenzeichen:** **11 K 8/23**

**Bewertungstichtag:** **08.01.2025**

Hinweis:

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden nur im Originalgutachten veröffentlicht.

### Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
  - Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
  - Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss Remscheid
  - Online-Portal Stadt Remscheid, Wikipedia
  - Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
  - Geoport-Dateninternetbank
  - Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
  - Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

### Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (ongeo);  
Katasterkarte (Katasteramt Remscheid)
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Teilungserklärung Ur.Nr. 1883 v. 16. August 1972  
▶ aus der Grundakte
- Anlage 4 Eintragungsbewilligung bzgl. Rechte für Regenwasserkanal,  
Schmutzwasserkanal, Revisionsschächte; URNr. 1423/1958  
vom 18. September 1958, Abt. II der Grundbücher  
Eintragungsbewilligung bzgl. Grunddienstbarkeiten  
(Duldung von Immissionen)  
vom 02. Februar 1973, Abt. II der Grundbücher  
▶ Grundbuchamt Remscheid
- Anlage 5 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
▶ Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung Kataster  
Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster  
▶ Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, Gewässer- und Bodenschutz  
Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und  
Bergschadensgefährdung  
▶ Bezirksregierung Arnsberg  
Bescheinigung bzgl. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge  
▶ Technische Betriebe Remscheid
- Anlage 6 - Energieausweis  
▶ WET-Verwaltung
- Anlage 7 Leitungsauskunft  
▶ EWR GmbH Remscheid

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Remscheid Zwangsversteigerung Alleestr. 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Papenberger Str. 30 42859 Remscheid
Gegenstand der Bewertung:	Wohneigentum Nr. 12 im Haus links, II. Obergeschoss, straßenwärts in der WET-Anlage Papenberger Str. 26, 28, 30
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das aufgeführte Wohneigentum.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 15.11.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 11 K 8/23.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	08.01.2025
zur Verfügung stehende Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszüge, Teilungserklärung</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Auskünfte der WET-Verwaltung (Wirtschaftsplan Hausgeldabrechnung, PK Wohnungseigentümersammlung v. 28.06.2023, 09.04.2024 und 31.03.2025</li><li>• Auskunft Hausbewohner</li><li>• Auskünfte von Behörden, Ämtern u.ä.</li></ul>
Ortsbesichtigung:	08.01.2025 Zum Eigentümer konnte kein Kontakt hergestellt werden. Eine Wohnungsbesichtigung war nicht möglich. Ein Hausbewohner ermöglichte den Zutritt in das Haus. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnung im Leerstand befindet oder seit längerem nicht genutzt wird.

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

Allgemein gilt:

Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten wurden die Auswirkungen der Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.

Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.

Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt

## 2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Remscheid
Grundbuchauszug vom:	20.11.2024
Wohnungsgrundbuch	<b>Blatt 10228</b>
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1 1.005/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnungsfläche im Hause links, II. Obergeschoss, straßenwärts. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur ganzen oder teilweisen Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Wird sie vom Verwalter versagt, so kann der Wohnungseigentümer bzw. Garageneigentümer eine Entscheidung der übrigen Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss gem. § 25 WEG herbeiführen. Diese Entscheidung ist für den Verwalter bindend. Die Zustimmung des Verwalters ist nicht erforderlich: a) zur Veräußerung oder Belastung der Büroeinheit und des Betriebsgebäudes, b) zur Veräußerung an den Ehegatten oder an eine in gerader Linie verwandte Person, c) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, d) zur Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger, wenn das Wohnungseigentumsrecht für ihn belastet war und er es in der Zwangsversteigerung erworben hat. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom xxxxxxxxxx Bezug genommen.  Mit dem Eigentum ist folgendes Recht verbunden: Eine Grunddienstbarkeit an den Grundstücken Flur 87 Nummer 30 und 32, eingetragen im Grundbuch von Remscheid Blatt 5151 in Abt. II laufende Nr. 3.
Gemarkung:	Remscheid
Flur:	87
Flurstück:	239
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung Papenberger Str. 26, 28, 30
Größe:	1.713 m <sup>2</sup>

## **Grundbuch Abteilung II:**

► siehe Anlage 4

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Die Eigentümerin hat für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 87 und Nummern 30 und 32 das dauernde Recht eingeräumt, von dem Grundstück Nummer 30 aus in das Grundstück Nummer 42

1. einen unterirdischen Regenwasserkanal von einem Durchmesser von einhundertfünfzig mm mit einer Abzweigung in das Grundstück Nummer 42 zu verlegen und dort zu halten sowie diesen Kanal an den bereits bestehenden Kanal anzuschließen und den gesamten Kanal zu benutzen, um das Regenwasser von dem Grundstück Nummer 30 in den städtischen Kanal in der Papenberger Straße abzuleiten. Der Verlauf des anzulegenden und des bestehenden Kanals ergibt sich aus dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Entwässerungsplan, in welchem er in blauer Farbe eingezeichnet ist;
2. einen unterirdischen Schmutzwasserkanal von einem Durchmesser von einhundertfünfzig mm anzulegen und zu halten, um das Schmutzwasser von dem Grundstück Nummer 30 in den städtischen Kanal in der Papenberger Straße abzuleiten. Der Verlauf des Kanals ist in dem anliegenden Entwässerungsplan in roter Farbe eingezeichnet;
3. zwei Revisionsschächte, die in anliegendem Entwässerungsplan rot eingezeichnet sind, anzulegen und zu halten.

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Nummern 30 und 32 ist berechtigt, das Grundstück Nummer 42 zwecks Anlegung, Unterhaltung und Reparatur der Kanäle sowie der Revisionsschächte zu betreten und durch Beauftragte betreten zu lassen.

Er hat auch alle Kosten für die Anlegung, Unterhaltung und Reparatur der Kanäle zu zahlen und sich an den Kosten für Reparaturen an dem bereits bestehenden Teil des Regenwasserkanals zur Hälfte zu beteiligen. Ferner ist er verpflichtet, alle durch die Anlegung und den Betrieb der Kanäle durch ihn und seine Beauftragten verursachten Schäden an dem Grundstück Nummer 42 unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Im Übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom xxxxxxxx eingetragen in Blatt xxxx am xxxxxx umgeschrieben nach Blatt xxx am xxxxxxxx und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblätter übertragen.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen aufgrund der auf den herrschenden Grundstücken vorhandenen Produktionsbetriebe) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 139 Nummer 95, 96, 209, 211 – zur Zeit eingetragen in Blatt xxxx, - Flur 87 Nummer 50, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 98, 152, 153, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 170, 171, 209 – zur Zeit eingetragen in Blatt xxxx -, Flur 87 Nummer 56 – zur Zeit eingetragen in Blatt xx – Flur 139 Nummer 99, 97, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 143, 144, 145, 146, 153, 193, 194, 244, 246, Flur 142 Nummer 11, 12, 13, 14, 15, 29, 31, 39, Flur 140 Nummer 1, Flur 141 Nummer 27 – zur Zeit eingetragen in Blatt xxxx -, Flur 142 Nummer 40 – zu Zeit eingetragen in Blatt 1344 -, Flur 142 Nummer 41 – zur Zeit eingetragen in Blatt xxx. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom xxxxxx xxxx eingetragen am xxxxxxxxxx.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 011 K 008/23). Eingetragen am 13.09.2023.

### **Anmerkung:**

Im Rahmen der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung ist der Wert der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs – hier lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 der Eintragungen – dem Amtsgericht gesondert mitzuteilen.

### **3. Grundstücksangaben**

► gemäß der öffentlichen Daten der Stadt Remscheid und der zuständigen Behörden/Ämter (www.remscheid.de); Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Wikipedia; google.maps

#### **3.1. Grundstücklage / regionale Struktur**

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Remscheid (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Alt-Remscheid
Stadtteil:	Stachelhausen
Einwohnerzahl: (Stand 31.03.2024)	Gesamtstadt: 115.194 Stadtbezirk Alt-Remscheid: 49.503 Stadtteil Stachelhausen: 4.373
großräumige Lage:	Remscheid ist eingebettet in die Berge und Täler der als „Bergisches Land“ bezeichneten Landschaft und kartographisch südlich von Wuppertal und östlich von Solingen gelegen; beide Gemeinden grenzen unmittelbar an Remscheid an und bilden gemeinsam das „Bergische Städtedreieck“.
kleinräumige Lage:	Das Grundstück befindet sich in Bezug zum Remscheider Zentrum ca. 850 m (Allee-Center) südwestlich gelegen. Hinsichtlich der Lage im Stadtteil Stachelhausen ist es südlich der B 229, nah am Stadtteil Blumental gelegen. Im Sichtbereich verläuft die Bahnstrecke zum Hauptbahnhof und es schließt sich ein Gewerbegebiet an. Das Umfeld wird von Mehrfamilienhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise und verschiedenen gewerblichen Nutzungen geprägt. Unweit befindet sich das RheinRuhrBahn-Kundencenter und das Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung. Die Bebauungsdichte ist hoch und es ist keine nennenswerte Durchgrünung zu verzeichnen.
Verkehrsanbindungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bushaltestelle ca. 100 m</li><li>• Hauptbahnhof Remscheid ca. 550 m</li><li>• B 229 ca. 75 m</li><li>• Autobahn A1 ca. 3 km</li><li>• Flughafen Düsseldorf ca. 52 km</li></ul>

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wuppertal Cronenberg ca. 8 km,</li><li>• Wuppertal Ronsdorf ca. 8 km</li><li>• Solingen Zentrum ca. 10 km</li><li>• Wermelskirchen ca. 8 km</li><li>• Radevormwald ca. 13 km</li><li>• Düsseldorf ca. 42 km</li></ul>
Versorgung, Schulen, Freizeit:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaufland und ERCIYES-Markt jeweils ca. 650 m</li><li>• Grundschule und Kita jeweils ca. 350 m, Gesamtschule ca. 800 m</li><li>• das Umfeld verzeichnet keine Grünanlagen und kaum Möglichkeiten für Erholung; der Fahrrad- und Wanderweg „Trasse des Werkzeugs“ startet im Kreuzungsbereich Papenberger Straße / Weststraße; stadtauswärts gelangt man in die bewaldete Natur</li></ul>
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 03/2025 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Remscheid 8,6 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,9 % Bundesrepublik 6,4 %
Wirtschaft:	Industrie und Technologie haben in Remscheid Tradition – die Stadt gilt auch heute noch als ein Zentrum der deutschen Werkzeugindustrie. Unter anderem verwirklichten die Gebrüder Mannesmann hier ihre Innovationen in Stahl und Prof. Dr. W. Conrad Röntgen entdeckte die nach ihm benannten Röntgenstrahlen. Heute liegt der wirtschaftliche Schwerpunkt außerdem im Bereich der Automobilzulieferindustrie.
Demographie: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>	Demografietyt 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)

### 3.2. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

- Baulasten:**  
➤ Anlage 5
- Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Umwelt) sind für das Flurstück 239, Flur 87, Gemarkung Remscheid keine Baulasten eingetragen.
- Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken und somit den Grundstückswert beeinflussen. Baulasten sind an das Grundstück gebunden und bleiben auch beim Verkauf oder im Erbfall erhalten. Eine Baulast kann nur gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr besteht und die Baubehörde der Löschung zustimmt. Baulasten bleiben auch nach einer Zwangsversteigerung bestehen und gelten für den neuen Eigentümer.
- Altlasten:**  
➤ Anlage 5
- Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, wird das Grundstück, Papenberger Str. 26 - 30, Gemarkung Remscheid, Flur 87, Flurstück 239 im Kataster über Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 169 und mit der Bezeichnung „Fa. Hüppe“ (Werkzeugfabrik) geführt. Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass in Remscheid keine abschließende Erfassung und Bewertung hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorhanden ist.
- Der derzeitige Status der Fläche wird durch das Umweltamt wie folgt deklariert:  
„Kein Handlungsbedarf bei der derzeitigen Nutzung.“  
Ein Werteeinfluss auf das zu bewertende Wohneigentum ist nicht begründbar.
- Bauplanungsrecht:**
- Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Mischgebiet dargestellt (Bauflächen und Baugebiete gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB).
- Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.
- Grundstückszuschnitt/  
Topografie:**
- Das Flurstück hat einen relativ regelmäßigen rechteckigen Grundriss. Eine lange Front schließt an die Papenberger Straße an.
- Die Grundstückstopografie gestaltet sich ausgehend von der Kreuzung Weststraße (Süd) zur Kreuzung Freiheitstraße (Nord) mit einem Geländeanstieg, an welche die Bebauung angepasst wurde.

- Grenzverhältnisse:** Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
- Nachbarbebauung:**
- **Gemeinbebauung Wohnen, Gewerbe u.a.**
    - o Teppich-Parkett-Partner GmbH (Verkauf, Handel, Handwerk)
    - o RheinRuhrBahn Kundencenter
    - o Werkzeugmaschinenbau A. Flott GmbH
    - o Eisenbahntransportunternehmen
    - o DITIB Merkez Moschee
  - im Sichtbereich erstreckt sich das Bahnhofsgelände des Remscheider Hauptbahnhofs
  - an das rückwärtige Gelände des Bewertungsgrundstücks (Westfront) schließt eine Lagerfläche an, welche von einem Automobile-Autoteile-Handel genutzt wird, die Zufahrt erfolgt über die Freiheitstr. 63
  - Teilbereiche der Bebauung des Bewertungsgrundstücks werden vom Betriebsarztzentrum von Remscheid und Umgebung e.V. genutzt
- Parkmöglichkeiten:**
- im Kellergeschoss der Bebauung befinden sich 21 Tiefgaragenstellplätze, es handelt sich hierbei um Teileigentum
  - im Rahmen der Teilungserklärung (§ 15 Gebrauchsregelung Pkt. 2) wurde die Benutzung des Hofraums dahingehend geregelt, dass diese dem jeweiligen Eigentümer des Betriebsgebäudes zusteht
    - o nach Kenntnisstand wird das Gebäude vom Betriebsarztzentrum Remscheid und Umgebung e.V. genutzt
  - entlang der Papenberger Straße ist partiell öffentliches Parken erlaubt
- Immissionen:** In der Lärmauswertung der Stadt Remscheid ist der Lärmeinfluss für das Grundstück wie folgt kartiert:  
Lärm-Tag: 55 bis 59 dB bzw. 60 bis 64 dB  
Lärm-Nacht: 50 bis 54 dB
- Entwicklungszustand:** baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
- Straßenart/  
Straßenausbau:** Bezüglich der Papenberger Straße handelt es sich um eine asphaltierte Verbindungsstraße, welche von der B 229 (Freiheitstraße) gekreuzt wird.  
Es sind teils beidseitige Gehwege angelegt sowie partielle Parkmöglichkeiten.

- Erschließung: Gemäß Bescheinigung der Stadt Remscheid handelt es sich bei der Papenberger Straße um eine vorhandene Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge fallen somit nicht an. Kosten für Maßnahmen gem. 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. Zurzeit bestehen keine Abgabenverpflichtungen.
- Anlage 5
- Ver- und Entsorgung: ○ Wasseranschluss  
○ Stromanschluss  
○ Gasanschluss (gem. Leitungsauskunft zum Haus Nr. 26; die Wärmeversorgung von Haus Nr. 30 erfolgt über einen Ölheizung)  
○ Abwasseranschluss
- Anlage 7
- Baugrund: In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
- Bergschadens- Gefährdung: Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich Papenberger Str. 26, 28, 30, Gemarkung Remscheid, Flur 87, Flurstück 239 über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Entwicklungen ist demnach nicht zu rechnen.
- Anlage 5
- Hochwasserrisiko: Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.

#### **4. Gebäudeangaben**

Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Wohnungsbindung:	Auf Anfrage wurde durch die Stadt Remscheid (Fachdienst Soziales und Wohnen) am 06.01.2025 per E-Mail mitgeteilt, dass für das Objekt Papenberger Str. 26, 28, 30 keine Wohnungsbindung besteht.
Energieausweis: ➤ Anlage 6	<p>Durch die Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 29.09.2018 übersendet.</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.</li><li>2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.</li></ol> <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>

#### 4.1. Beschreibung des Gebäudes

(Gemeinschaftseigentum)

- gemäß Objektbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen
- es wird vom Wesentlichen ausgegangen, Abweichungen in Teilbereichen sind möglich

Die Wohn- und Teileigentumsanlage wird durch eine straßeneinseitige Bebauung mit den Hausnummern Papenberger Str. 26, 28 und 30 sowie einem Hofgebäude mit Anschluss zur Papenberger Str. 26 gebildet.

Mit der Teilung wurden folgende Sondereigentumseinheiten hergestellt:

- 33 Wohneigentumsanteile
  - Haus links mit 17 WE
  - Haus rechts mit 16 WE und 1 Büroanteil (Teileigentum)
- 21 Garagenanteile
  - Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum)
- Betriebsgebäude (Teileigentum)

Nach Kenntnisstand erfolgt die gewerbeähnliche Nutzung durch das Betriebsarztzentrum Remscheid und Umgebung e.V.

Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 12 befindet sich im Haus links – Papenberger Str. 30. In diesem Haus befinden sich jeweils 5 Wohnungen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, zudem im Staffelgeschoss 2 Wohnungen.

Baujahr	-	1974
Teilungserklärung (TK):	-	vom 16. August 1972
➤ Anlage 4		(die Teilung erfolgt auf der Grundlage der Planungsunterlagen)
Sondernutzungsrechte und Regelungen:	-	Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart
	-	gem. § 15 der Teilungserklärung wurde eine Gebrauchsregelung für die Benutzung des Hofraumes und des Gartens getroffen; demnach steht die Benutzung des Hofraumes grundsätzlich dem jeweiligen Eigentümer des Betriebsgebäudes zu; die Nutzung des Gartens steht allen Miteigentümern gemeinschaftlich zu
	○	soweit erkennbar dient der Hof Stellplätzen, welche somit zum Betriebsgebäude genutzt werden
	○	bzgl. der bezeichneten Gartenfläche handelt es sich vermutlich um die terrassenartig befestigte Fläche, im Anschluss an Haus Nr. 30 (Grünflächen wurden nicht gesehen)
Instandhaltungsrücklagen	-	gem. § 12 der Teilungserklärung werden die Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum im Verhältnis der Miteigentumsanteile gebildet

- dasselbe gilt für Beiträge wie  
Versicherungsprämien, öffentliche Abgaben,  
Kosten der Verwaltung, Heizöl usw.
- Sanierung /  
Modernisierung:
- Seitens der Verwaltung konnten hierzu keine Angaben erteilt werden. Gemäß dem optischen Eindruck ist anzunehmen, dass zwischenzeitlich ggf. Einzelmaßnahmen erfolgten. Die Wärmeversorgungsanlage entstammt dem Jahr 2000. Gemäß dem Energieausweis aus 2018 wurden „Teilflächen der Gebäudehülle des Wohnhauses in den vergangenen Jahren energetisch saniert (gedämmte Vorhangfassade an der südlichen Giebelwand / Dämmen des Flachdachs (Terrasse)). Weitere energetische Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund des Baukörpers nur schwer wärmebrückenfrei realisierbar.“  
Eine durchgreifende Modernisierung hat das Objekt augenscheinlich bisher nicht erfahren.
- Bauweise:
- WET-Anlage insgesamt:
- geschlossene Bauweise mit Gebäudedurchfahrt zum Hof; Betriebsgebäude im Hof
- Haus Nr. 30:
- o Kellergeschoss (mit Tiefgarage)
  - o Erdgeschoss
  - o 1. Obergeschoss
  - o 2. Obergeschoss
  - o Staffelgeschoss
- Konstruktion
- massive Bauweise
  - Balkone/Loggien; Terrassen bzgl. Staffelgeschoss
- Dach:
- Flachdach mit bituminöser Deckung
- Fassade:
- überwiegend Putz; Verkleidung
- Fenster:
- wahrscheinlich Kunststoff-Fenster
- Treppenhaus:
- Wandbehandlung mit Strukturputz
  - Treppe und Bodenbelag mit Terrazzo
- Sonstiges:
- Personenaufzug
- Heizung:
- Ölzentralheizung (Baujahr Wärmeerzeuger 2000)
  - Warmwasserbereitung vermutlich mit Strom
- Außenanlagen:
- WET-Anlage insgesamt:
- Freiflächen nahezu vollständig befestigt
  - Einfriedung zu Nachbargrundstücken überwiegend mit Mauern

#### 4.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und-schäden (Gemeinschaftseigentum)

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Die Wohn- und Teileigentumsanlage vermittelt im Wesentlichen einen durchschnittlichen Eindruck. Der Zustand im Treppenhausbereich Hauseingang Nr. 30 erschien im Wesentlichen ordentlich. Gemäß Verwalterauskunft stehen zurzeit keine großen, geplanten Maßnahmen an.

► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.1.2. Beschreibung des Wohneigentums (Sondereigentum)

Das Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden. Es stehen keine Informationen zur Ausstattung und zum Zustand zur Verfügung. Es ist von einem bereits seit längerer Zeit anhaltendem Leerstand auszugehen, welcher sich vermutlich in der Situation des Eigentümers begründet.

Gemäß Grundrisszeichnung verfügt die 1-Raum-Wohnung über ein innenliegendes Bad mit Dusche und einen Wohnraum mit Schlaf- und Kochnische. Zur Straßenfront erstreckt sich über die gesamte Raumbreite ein Balkon (Ostfront).

Es wird eine normale Tagesbelichtung unterstellt. Zur Barrierefreiheit kann keine Aussage getroffen werden.

#### 4.1.4. Angaben zu den Flächen der Wohneinheit Nr. 12

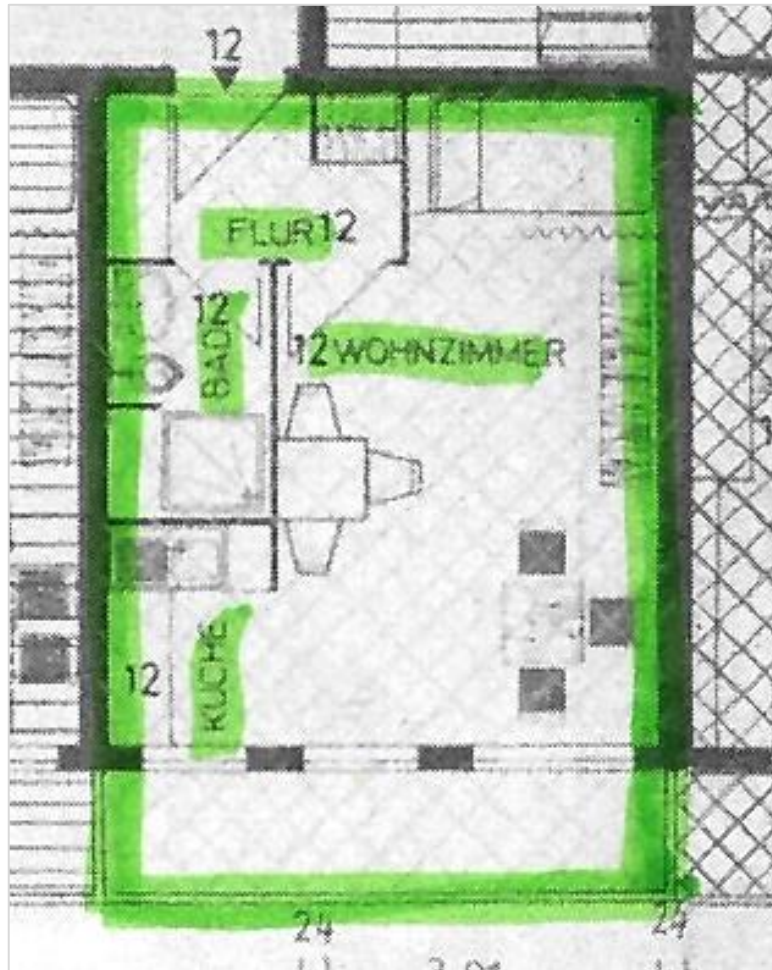
In der Teilungserklärung sind keine Flächenangaben enthalten.

Die Angabe zur Wohnfläche wurde der im Bauaktenarchiv enthaltenen Wohnflächenberechnung vom 31.08.1971 entnommen.

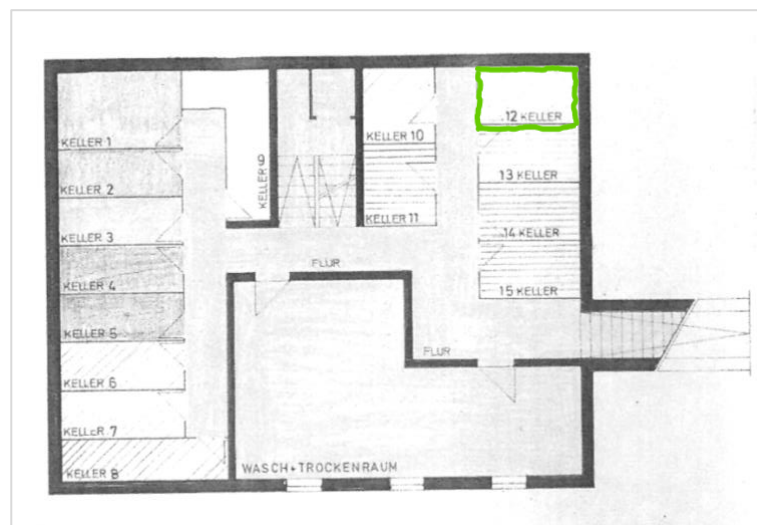
► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

<b>Wohnung Nr. 12</b> 2. Obergeschoss straßenwärts Haus links (Papenberger Str. 30) mit Kellerraum	<b>1-Raum-Wohnung</b> <b>rd. 31 m<sup>2</sup></b> Wohnen 14,60 Schlafnische 3,34 Kochnische 2,91 Bad 3,27 Flur/Abst. 3,81 Balkon (50 %) 3,08
---	--

4.1.5. Grundriss



Wohnung Nr. 12



Kellerraum

## 4.2. Einschätzung / Beurteilung

derzeitige Nutzung:	wahrscheinlich Leerstand
Miet- und Pachtverhältnisse:	Es konnten keine Informationen in Erfahrung gebracht werden.
Vermietbarkeit/ Verkäuflichkeit:	<p>Insoweit es anhand der Verwalterunterlagen beurteilt werden kann, handelt es sich um eine im Wesentlichen stabile Eigentümergemeinschaft. Gemäß der Unterlagen aus 2023 bestehen für zwei Wohneinheiten Zahlungsausfälle (die Situation besteht fort zum Bewertungszeitpunkt 2025), auch bzgl. des hier gegenständlichen Wohneigentums. Dadurch bedingt wurden/werden die Rücklagenbildung belastet. In Bezug zur ImmoWertV (siehe Ertragswertverfahren) ist die jährlich vorgesehene Rücklagenbildung jedoch angemessen. Gemäß Verwalterauskunft stehen derzeit keine größeren Maßnahme-Notwendigkeiten an. In Bezug zum Alter der Wärmeversorgungsanlage (gem. Energieausweis 25 Jahre) muss allerdings perspektivisch mit Erneuerungsbedarf gerechnet werden. Im Energieausweis wurde empfohlen zur Verbesserung der energetischen Qualität die Dachflächen und Außenwände zu dämmen. Diese Maßnahmen bedürfen einer höheren Investition.</p> <p>Soweit ersichtlich, ist im Objekt wenig/kaum Leerstand zu verzeichnen. Das Teileigentum an Räumlichkeiten wird vom Betriebsarztzentrum Remscheid und Umgebung e.V. genutzt. Diese Nutzung wird mit positiver Wirkung bzgl. der Gesamtanlage beurteilt.</p> <p>Hinsichtlich der Infrastruktur ist die Lage gut zu beurteilen, allerdings ist der Eindruck in Bezug zum Umfeld, welches durch verschiedene Gewerbe und insbesondere auch das Bahngelände strukturiert wird, wenig ansprechend bzw. nicht attraktiv zu beschreiben. Die Wohnungen mit Ausrichtung zur Papenberger Straße sind hiervon noch deutlich mehr betroffen. Das zu bewertende Wohneigentum gehört dazu.</p> <p>Der Leerstand des Wohneigentums wird allerdings auf die Eigentümersituation zurückgeführt. In der Regel sind solche Einheiten gut zu etablieren, in Abhängigkeiten von der Ausstattung und Miethöhe. Ein Kaufinteresse ist vordergründig von Kapitalanlegern zu erwarten, ein Eigennutzungsinteresse bzgl. 1-Raum-Wohnungen ist selten.</p>

Marktsituation  
Solingen:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Remscheid wird ausgeführt, dass im Berichtsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr sich die Anzahl der Kauffälle um rund 19 % und der Geldumsatz um rund 16 % verringert haben. Im Vergleich hat sich der Markt im Berichtsjahr 2024, dargestellt im Grundstücksmarktbericht 2025, erholt. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 25 % (947 Kauffälle) gestiegen und der Geldumsatz um rd. 15 %.

Das Preisniveau verzeichnete bei Wohn- und Teileigentum einen leichten Anstieg und ca. 5 %. Bezgl. individueller Wohnungsbau (EFH/ZFH) wurden leicht fallende Preis und im Geschosswohnungsbau wurden gleichbleibende Preise registriert. Unbebaute Grundstücke blieben im Wesentlichen im Preis ohne nennenswerte Veränderungen.

Aus diesen statistischen Auswertung kann eine verhalten optimistische Prognose für Remscheid, zumindest mit Aussicht auf eine Stabilisierung des Marktes abgeleitet werden. Immobilienpreise sind von einer Vielzahl an Faktoren abhängig, insbesondere auch von allgemeinen wirtschaftlichen Lage. Zinsentwicklungen, Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen wirken sich dämpfend auf den Markt aus. Wirtschaftliche Entwicklungen in Verbindung mit politischen und auch städtebaulichen Entscheidungen lassen sich derzeit nicht abschätzen, so dass die Auswirkungen abzuwarten bleiben.

## **5. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes**

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

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

- ▶ den Preis bestimmt, der in dem
- ▶ Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht,
- ▶ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- ▶ rechtlichen Gegebenheiten und
- ▶ 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 (Marktwert) 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 Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden 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. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

### **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster 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.

### **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

**Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. 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- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

**Begründung der Verfahrenswahl:**

Der Verkehrswert für das Wohneigentum wird im vorliegenden Fall aus dem Ertragswert eingeschätzt. Diese Verfahrenswahl begründet sich darin, dass vordergründig von einem Vermietungsinteresse bezüglich dieser Wohnung auszugehen ist. Für den Erwerb als Kapitalanlage ist die Rendite in der Regel ausschlaggebend.

Als stützendes Verfahren wird das Vergleichswertverfahren ausgeführt. Der Gutachterausschuss Remscheid stellt in Form von zonalen Immobilienrichtwerten (IRW) und merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren eine Möglichkeit zur differenzierten Werteinschätzung zur Verfügung. Der Vergleichswert bildet den regionalen Markt ab.

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

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, kann die Vorgehensweise von der Gesetzgebung abweichen.

## 5.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

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

*Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt.*

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird mit Stand 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert in Höhe von 185 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

BRW-Nr.	10028
Bodenrichtwert:	185 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Lage:	Ortsteil Stachelhausen; Gemarkung Remscheid
Kriterien:	Entwicklungszustand: baureifes Land
	Beitragszustand: beitragsfrei
	Nutzungsart: Mischgebiet
	Geschosszahl: III
	Geschossflächenzahl: 1,0
	Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt: 185 €/m <sup>2</sup>

Wohngrundstücke im Geschosswohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W, MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (II, III, IV etc.) wertmäßig differenziert.

typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Stand 2025):

(gewerblicher Anteil bis 20 %)	einfache Lage	180 €
	mittlere Lage	185 €
	gute Lage	250 €
	Spanne	155 bis 275 €

In Bezug zu den typischen Bodenrichtwerten ist das Grundstück der mittleren Lage zuzuordnen. In diesem Segment erfolgten keine Veränderungen zum Vorjahr.

Im Rahmen des Mietspiegels wird die Wohnlage als einfache Lage beurteilt.

### 5.1.1. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
  - zeitliche Entwicklung
  - Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
  - Lagemerkmale
  - bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)
- werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt unter ggf. erforderlicher Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

<b>Bodenrichtwert</b>			<b>185 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b> (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%]   [€/m <sup>2</sup> ]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	08.01.2025	–	–	E1
<b>II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale</b>					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	III Geschosse, GFZ 1,0	III bis IV Geschosse	–	–	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche	–	1.713 m <sup>2</sup>	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				<b>185 €</b>	
<b>Unbelasteter grundstücksspezifischer Bodenwert:</b>					
<b>Bodenwert gesamt</b>		185 €/m <sup>2</sup> x 1.713 m <sup>2</sup> =		316.905 €	

anteiliger Bodenwert für das Wohn- und Teileigentum

<b>Wohneigentum Nr. 6</b>	1.005/100.000 MEA	= 3.184,90 €	<b>rd. 3.185 €</b>
---------------------------	-------------------	--------------	--------------------

## II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulasten sind zum Bewertungszeitpunkt nicht eingetragen.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich die Flurstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Das Flurstück 239 ist im Kataster über Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 169 und mit der Bezeichnung „Fa. Hüppe“ (Werkzeugfabrik) geführt. Der derzeitige Status der Fläche wird durch das Umweltamt wie folgt deklariert:

„Kein Handlungsbedarf bei der derzeitigen Nutzung.“ Ein Werteeinfluss ist in Bezug zur aktuellen Grundstücksnutzung nicht begründbar.

In Abteilung II des Grundbuchs wurde ein Recht für unterirdische Anlagen zur Grundstücksentwässerung (Regenwasser, Schmutzwasser, Revisionsschächte) und eine Grunddienstbarkeit zur Duldung von Immissionen aufgrund vorhandener Produktionsbetriebe eingetragen.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist gefordert, dass der Wert der Belastung gesondert zu ermitteln und außerhalb der Gutachtenbearbeitung dem Gericht mitzuteilen ist.

#### Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

## 5.2. Ertragswertverfahren

(ImmoWertV21 §§ 27 bis 34)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums auf, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, in der Regel als marktkonform zu bezeichnen ist. In den letzten Jahren war jedoch festzustellen, dass diese Sichtweise, resultierend aus der Nachfrage und den gezahlten Kaufpreishöhen eher nachrangig beurteilt wurde.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichtes Remscheid 2025 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf den ausgewerteten Material des Jahres 2024.

### 5.2.1. Nutzungssituation

Insoweit es recherchiert werden konnte, wird vermutet, dass sich die Wohnung im Leerstand befindet.

### 5.2.2. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete in Bezug zum freien Wohnungsmarkt.

Anhand der aktuellen Angebote ist festzustellen, dass das Miethöheniveau weniger am Gebäudebaujahr orientiert wird (vergleichbar mit den Kaufpreishöhen bei Wohneigentum; siehe Ausführungen im Vergleichsverfahren), sondern viel mehr am Zustand des Gebäudes und der Qualität der Wohnungsausstattung (Modernisierung usw.). Des Weiteren spielt auch die Mikrolage eine nicht unwesentliche Rolle. Die Miethöhe wird maßgeblich von der Qualität der Objekte und den Lagemerkmale bestimmt.

<i>ausgewertetes Material</i>	<i>Kriterien der Mietpreisbildung</i>	<i>Nettokaltmiete</i> (als Vergleichsmiete)
qualifizierter Mietpreisspiegel Stadt Remscheid (Stand 01.02.2025)	Wohnungsgröße 31 bis 33 m <sup>2</sup> Zu- und Abschläge gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels (Wohnwertmerkmale).	Basis 6,23 €/m <sup>2</sup>

### ► weitere Erläuterungen im Originalgutachten

#### Wohnlage:

Im Wohnlagenverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Remscheid wird die Papenberger Straße Hausnummer 23 bis Ende in die einfache Wohnlage eingeordnet.

### 5.2.3. Jahresrohertrag

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde mittels Online-Rechner zum qualifizierten Mietspiegel für Remscheid 2024 berechnet.

#### ► weitere Erläuterungen im Originalgutachten

Die Risiken der Vermietung werden zudem in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

### 5.2.4. Bewirtschaftungskosten

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II.BV).

#### ► weitere Erläuterungen im Originalgutachten

Die Bewirtschaftungskosten werden für die Ertragswertermittlung gemäß dem Ertragswertmodell des GAA bzw. gem. ImmoWertV angewendet.

#### Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW)

Die BWK gem. Anlage 3 ImmoWertV werden mit dem Verbraucherindex fortgeschrieben. Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherindex für Oktober 2024 veröffentlicht, daraus resultiert, dass die BWK im Vergleich zu 2024 um rund 2 % steigen. Im Ertragswertverfahren sind sie für Wertermittlungstichtage am dem 01.01.2025 anzuwenden.

Verwaltungskosten	429 €/Jahr Wohneigentum 359 €/Jahr Wohnung EFH/ZFH 47 €/Jahr je Garageneinstellplatz
Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup> /Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

	Wohneigentum Nr. 12
Verwaltung	429,00 €
Instandhaltungsrücklage rd. 31 m <sup>2</sup> x 14 €/ m <sup>2</sup>	434,00 €
Mietausfallwagnis 2.472 € x 2 %	49,44 €
<b>BWK gesamt/gerundet</b>	<b>912,44 € rd. 912 €</b>

#### Begriffserläuterung:

Das Hausgeld setzt sich aus den umlegbaren (in der Regel Verbrauchskosten, welche auf den Mieter umgelegt werden) und nicht umlegbaren Kosten (können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind in jedem Fall vom Eigentümer zu tragen) zusammen.

Unter Hausgeld versteht man die monatliche Vorausleistung des Eigentümers einer Wohnung zur Abdeckung der laufenden Ausgaben / Aufwendungen für das gemeinschaftliche Eigentum. Diese Ausgaben / Aufwendungen werden nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres genau abgerechnet. Das Hausgeld besteht unter anderem aus: den Betriebskosten, den Heizungs- und Warmwasserkosten, der Instandsetzungsrücklage bzw. Instandhaltungsgebühren und den (Haus-) Verwaltungsgebühren. Die Grundlage für das Hausgeld bildet ein Wirtschaftsplan, den der Verwalter jährlich aufstellen muss. Das Hausgeld wird oft auch als Wohngeld bezeichnet.

### 5.2.5. Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

#### ► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

Art der baulichen Anlage:	Mehrfamilienhaus
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Baujahr:	1974
Alter des Gebäudes:	51 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer:	ca. 30 Jahre

### 5.2.6. Liegenschaftszinssatz

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 abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Durch den Gutachterausschuss wurden aus dem Datenmaterial des Jahres 2024 insgesamt 94 Kauffälle ausgewertet. Hieraus wurden die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

	<u>selbst genutztes Wohneigentum</u>	<u>vermietetes Wohneigentum</u>
Liegenschaftszinssatz (LZS)	1,3 % (Standardabweichung 0,6)	2,0 % (Standardabweichung 0,8)
Rothertragsfaktor (RF)	22,7 % (Standardabweichung 4,4)	19,7 % (Standardabweichung 4,6)
Ø-Wohnfläche (WFL)	72 m <sup>2</sup> (Standardabweichung 16)	67 m <sup>2</sup> (Standardabweichung 19)
Ø-Kaufpreis (KP)	1.775 €/m <sup>2</sup> (Standardabweichung 425)	1.575 m <sup>2</sup> (Standardabweichung 429)
Ø-Miete	6,50 €/m <sup>2</sup> (Standardabweichung 0,40)	6,60 €/m <sup>2</sup> (Standardabweichung 0,60)
Ø-Bewirtschaftungskosten (BWK)	27,9 (Standardabweichung 2,9)	28,2 (Standardabweichung 3,2)
Ø-Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre (Standardabweichung 10)	36 Jahre (Standardabweichung 12)
Anzahl der Kauffälle	42	52

Der Liegenschaftszinssatz ist in Bezug zu den tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen einzuschätzen. Einflussfaktoren bzgl. Liegenschaftszinssatz sind auch die Lage, Ausstattung, Nutzung und Zahl der Wohneinheiten.

#### ► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

### 5.2.7. Bodenertragsanteil

Der Bodenertrag ermittelt sich aus Bodenwert x Liegenschaftszinssatz; hinsichtlich Wohneigentum gemäß dem Miteigentumsanteil am Bodenwert.

	<u>Bodenwertanteil</u>	<u>LZS</u>	<u>Bodenertragsanteil</u>
Wohneigentum Nr. 12	3.185 €	x 2 %	rd. 64 €

### 5.2.8. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2 %
Barwertfaktor:	22,40

### 5.2.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (gem. § 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht.

Hierzu gehören:

- *besondere Ertragsverhältnisse*
- *Baumängel und Bauschäden*
- *wirtschaftliche Überalterung*
- *überdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- *Freilegungskosten*
- *Bodenverunreinigungen*
- *grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

Der Verkehrswert wird in Begründung gemäß Unterpunkt 5 aus dem Ertragswert abgeleitet. Hierzu wurde der Ertrag ermittelt, welcher im Rahmen des Mietspiegels als Mittelwert gerechtfertigt ist.

Die Wohneinheit Nr. 12 konnte nicht besichtigt werden. Es wird vermutet, dass sie sich bereits länger im Leerstand befindet. Für die Risiken und Unwägbarkeiten resultierend aus der fehlenden Innenbesichtigung des Wohneigentums wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 € gerechtfertigt.

Hinweis:

Ein Erwerber des Wohneigentums muss in seine Kaufentscheidung einbinden, dass es sich bei diesem pauschalen Risikoabschlag um eine wertermittlungstechnische Größe handelt, welche nicht zwangsläufig einem eventuellen negativen Zustand und/oder einer wesentlich überalterten Ausstattung und daraus resultierenden Investitionsnotwendigkeiten gerecht werden kann.

### 5.2.10. Ertragswertberechnung

(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Wohneigentum		ETW Nr. 12
Jahresrohertrag		2.472 €
Bewirtschaftungskosten	-	912 €
Jahresreinertrag	=	1.560 €
Bodenwertverzinsung	-	64 €
Ertrag des Wohneigentums	=	1.496 €
Barwertfaktor	x	22,40
Ertragswert des Wohneigentums	= ≈	33.510,40 € 33.510 €
Bodenwertanteil	+	3.185 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	36.695 € 36.700 €
entspricht pro Quadratmeter WFL		rd. 31 m <sup>2</sup> rd. 1.184 €
Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag)		14,85
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000 €
<b>Ertragswert gesamt</b>		<b>31.700 €</b>

### 5.3. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück (oder anderweitigem Bewertungsgegenstand, wie z.B. Wohneigentum) hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner den Wert beeinflussender Merkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Bewertung im Vergleichswertverfahren beruht auf statistischen Berechnungen. Die Grundlage dazu bilden vergleichbare Grundstücke, Gebäude, Wohnungen usw., deren Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurden. Der Vergleichswert kann direkt zum Verkehrswert führen. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen.

Eine unmittelbare Anwendung von Vergleichspreisen setzt somit voraus, dass die wertbildenden Faktoren umfänglich und in differenzierter Art sowie resultierend aus einem zeitnahen Verkaufspreis zur Verfügung stehen. In der Praxis kann nur selten eine solche Gegebenheit vorgefunden und somit ein unmittelbarer Vergleich hergestellt werden. Gängiger ist die Methode, dass die durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren (bzw. Immobilienrichtwerte) in Bezug zum Bewertungsgegenstand ausgewertet und betrachtet werden.

Für Wohn- und Teileigentum werden die Vergleichswerte zunächst pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise verschafft auch bei Kauf und Verkauf eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

Verkaufspreise aus Erstverkäufen sind für die Bewertung von Bestandsimmobilien nicht dienlich, da in ihnen regelmäßig der unternehmerische Gewinn enthalten ist, welcher im Wiederverkauf nicht mehr zu Tragen kommen kann.

#### Begriffserläuterung:

Unter *Wohnungseigentum* versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Unter *Teileigentum* versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

### 5.3.1. Daten des Gutachterausschuss Remscheid

#### **Wohneigentum**

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr für das Objekt Papenberger Str. 26, 28, 30 wird gemäß Auskunft aus dem Bauaktenarchiv mit 1974 angegeben.

Stand GMB 2025\*

Baujahre	<b>1970 bis 1979</b>
<b>Ø-Kaufpreis</b>	<b>1.510 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Spanne	1.220 bis 1.780 €/m <sup>2</sup>
Ø-Kaufpreis gesamt	<b>115.000 €</b>
Spanne	60.000 bis 180.000 €
Ø-Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> 40 bis 110 m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	52
Anzahl der Objekte	40

\* ohne Garagen und Stellplätze

\* nur Objekte mit mindestens 3 WE, keine 1-Raum-WE

\* die Altersklasse bezieht sich ausschließlich auf das Baujahr, ohne Berücksichtigung evtl. Sanierungen oder Modernisierungen

#### ► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

### 5.3.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass teilweise überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert.

#### ► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

### 5.3.3 Vergleichswertberechnung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Modernisierungsgrad
- Mietsituation
- Wohnfläche
- Baujahr
- Wohnlage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude

Der zonale Immobilienrichtwert ist anhand der vorgegebenen Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Außerdem können sich folgende weitere Eigenschaften auf den Wert auswirken:

- Wohnungsgrundriss/-konzeption
- Zustand Sondereigentum
- Zustand Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklagen)
- Bewohnerstruktur

Auch der Zweck des Kaufs (Renditegesichtspunkte, steuerliche Gesichtspunkte, Eigennutzung) kann den schlussendlichen Kaufpreis beeinflussen.

► **weitere Erläuterungen im Originalgutachten**

Kriterien/Eigenschaften des Immobilienrichtwertes

Immobilienrichtwert: 1.290 €/m<sup>2</sup>  
 Gemeinde: Remscheid  
 Ortsteil: Stachelhausen  
 Name: Blumenstraße  
 Immobilienrichtwertnummer: 104003  
 Stichtag: 01.01.2025  
 Teilmarkt: Eigentumswohnungen  
 Objektgruppe: Weiterverkauf

		<b>ETW Nr.12</b>	
Eigenschaft	IRW	Anpassung	
Wohnlage	mittel	einfach	0,94
Modernisierungsgrad	mittel	vermutl. kleinere Maßnahmen	0,95
Baujahr	1970	1974	1,18
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	rd. 31 m <sup>2</sup>	0,86
Ausstattungs-klasse	einfach	einfach	1,00
Geschosslage	1	2.OG	1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,00
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	30	33 Wohneinheiten + TET + Gewerbe + TG-Stellplätze	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	30	17	1,00
Mietsituation	unvermietet	Leerstand	1,00
Anpassung gesamt			0,91
Immobilienrichtwert	x		1.290 €
angepasster IRW	rd.		1.174 €
Wohnfläche	x		rd. 31 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	=		36.394 €
	rd.		36.400 €
boG (Risikoabschlag wg. fehlender Besichtigung)	abzgl.		5.000 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>rd.</b>		<b>31.400 €</b>

## 5.4. Verkehrswerteinschätzung

Gemäß Kenntnisstand befindet sich die gegenständliche Wohnung im Leerstand. Zum Zustand können in Ermanglung einer Besichtigung keine Aussagen gemacht werden. Insoweit es eingeschätzt werden kann, erfolgt seitens der Verwaltung eine geordnete Bewirtschaftung; die Gemeinschaft verzeichnet Zahlungsausfälle/-rückstände von zwei Sondereigentumseinheiten, u.a. vom Bewertungsgegenstand.

Es wird eingeschätzt, dass der Ertragswert die wertbestimmenden Merkmale des Grundstücks marktgerecht widerspiegelt. Aus diesem Grund wird das Ertragswertverfahren als maßgebendes Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen. Durch den Vergleichswert wurde der Ertragswert nahezu vollständig plausibilisiert.

Resultierend aus den Unsicherheiten der Wirtschaft, Inflation und der veränderten Bauzinspolitik wurde eine Rezession registriert, welche sich automatisch auch auf den Immobilienmarkt auswirkt, in der Regel mit einer Zeitverzögerung. Reaktionen des Immobilienmarktes sind in unterschiedlicher Intensität zu beobachten; weitere Entwicklungen des zurzeit sehr inhomogenen Marktes bleiben abzuwarten. Bezüglich des Teilmarktes Wohneigentum wurde im Remscheid auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreisdaten des Jahres 2024 jedoch eine Stabilisierung in Bezug zum Vorjahr festgestellt.

### 5.4.1. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

		<b>WET Nr. 12</b>
Ertragswert		31.700 €
Vergleichswert		31.400 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>31.700 €</b>

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert für das Wohneigentum Nr. 12 im Haus Papenberger Str. 30, Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 10228 wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 08.01.2025 geschätzt auf

**31.700 €**

**(in Worten: einunddreißigtausendsiebenhundert Euro)**

Langenfeld, d. 03.05.2025

*Christine Walther*

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung  
Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige  
gem. EN ISO/IEC 17024  
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag. Das Gutachten umfasst 39 Seiten einseitig beschrieben, 13 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen. Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 3-fach ausgefertigt:

2 Exemplare auftragsgemäß für den Auftraggeber  
sowie Exposee und Gutachtenversion zur Internetveröffentlichung  
1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung



WET-Anlage Papenberger Str. 26, 28, 30



Wohneigentum Nr. 12 im 2. OG Haus Papenberger Str. 30



Ausblick gegenüberliegend zur WET-Anlage



Flur



Wohnungseingang