

Büroanschrift:  
Solinger Str. 149  
40764 Langenfeld  
Mobil 0172 – 94 75 204  
Email: christine-walther@outlook.com

**CHRISTINE WALTHER**  
Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl sowie keine personenbezogenen Daten enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

**Wohneigentum Nr. 2**  
im Erdgeschoss  
mit Sondernutzungsrecht Garage  
Wohnfläche: 96,72 m<sup>2</sup>

**Am Alten Flugplatz 95**  
**42855 Remscheid**

**Verkehrswert**

**218.000 €**

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

**Aktenzeichen:** 011 K 008/24

**Bewertungsstichtag:** 23.07.2024

Hinweis:

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

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (Geoportal Stadt Remscheid);  
Katasterkarte (Katasteramt Remscheid)
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Gebäudeansichten  
Wohnungsgrundriss Wohneigentum Nr. 2  
Grundriss Keller – Keller Nr. 2 und Garage Nr. 6 (SNR)  
▶ aus der Teilungserklärung
- Anlage 4 - Baubeschreibung  
▶ aus der Teilungserklärung
- Anlage 5 - Teilungserklärung Ur.Nr. 685/2005 (relevante Seiten)  
Änderung der Teilungserklärung Ur.Nr. 1037/2005  
▶ Grundbuchamt Remscheid
- Anlage 6 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
▶ Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung Kataster  
  
Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster  
▶ Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, Gewässer- und Bodenschutz  
  
Bescheinigung bzgl. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge  
▶ Technische Betriebe Remscheid
- Anlage 7 - Energieausweis  
▶ WET-Verwaltung

Literaturverzeichnis:

- Baugesetzbuch; Landesbauordnung
- Online-Portal Stadt Remscheid, Wikipedia
- Grundstücksmarktbericht 2024
- Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 und ImmoWertV2010
- Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2016
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
- Geoport-Dateninternetbank
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
- Grundstückswertermittlung (Gablentz)
- Praxishandbuch Sachverständigenrecht (Bayerlein)
- Versteigerung und Wertermittlung (Stumpe/Tillmann)
- Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

## 1. Allgemeine Angaben

<i>Auftraggeber des Gutachtens</i>	Amtsgericht Remscheid Zwangsversteigerung Alleestr. 119 42853 Remscheid
<i>Auftragnehmer</i>	Sachverständigenbüro Christine Walther Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
<i>vertreten durch</i>	Frau Christine Walther Zertifizierte (EurAs Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet: Immobilienbewertung
<i>Anschrift des Bewertungsobjektes</i>	Am Alten Flugplatz 95 42855 Remscheid Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
<i>Gegenstand der Bewertung</i>	Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen und dem Balkon im Haus 1, Am Alten Flugplatz 95.  Es ist das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 6 des Lageplans zugeordnet.
<i>Zweck der Bewertung</i>	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des <u>Verkehrswertes</u> im Zwangsversteigerungsverfahren für das Sondereigentum im Haus 1, Am Alten Flugplatz 95 in Remscheid.
<i>Datum der Beauftragung</i>	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 24.05.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 011 K 008/24.
<i>Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag</i>	23.07.2024
<i>zur Verfügung stehende Unterlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug</li><li>• Katasterkarte</li><li>• Unterlagen aus dem Grundbuchamt (Grundakten)</li><li>• Auskünfte/Informationen zuständiger Behörden</li><li>• Auskünfte der WET-Verwaltung</li></ul>

<i>Ortsbesichtigung</i>	<p>23.07.2024</p> <p><u>Teilnehmer:</u> Frau Christine Walther; Sachverständige</p> <p><u>Situation:</u> Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Dem Eigentümer wurde durch das Amtsgericht Remscheid mitgeteilt, dass nach Ablauf einer Fristsetzung die Bewertung / das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen durch die beauftragte Sachverständige zu erstellen ist.</p>
<i>Nutzung / Hausgeld</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermietung / Wohnen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zum Mietverhältnis stehen keine Angaben zur Verfügung (Mietbeginn, Mietvertrag)</li> </ul> </li> <li>• seit 01.01.2024 beträgt gem. Verwalterauskunft die monatliche Hausgeldzahlung 278 €, darin enthalten sind 63 € nicht umlagefähige Kosten und 215 € umlagefähige Kosten; die Heizkosten sind gem. Wirtschaftsplan enthalten</li> </ul>
<i>Wohnungsbindung*</i>	Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Soziales und Wohnen) befindet sich das Wohneigentum in Wohnungsbindung*. Die Wohnungsbindung endet am 28.02.2027.
<i>Zubehör</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Gewerbebetrieb</li> <li>• kein Zubehör / Zubehörstücke</li> </ul>
<i>Baulasten</i>	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster), ist im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Am Alten Flugplatz 93, 95, 97, 99 (Gemarkung Remscheid, Flur 122, Flurstücke 546, 547, 548, 549) keine Baulast eingetragen.</p> <p>► Anlage 6</p>
<i>Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen</i>	nicht bekannt
<i>Überbauten / Eigengrenzüberbauungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> <li>• gem. Lageplan nicht vorhanden</li> </ul>
<i>Altlasten</i>	<p>Durch den Fachdienst Umwelt der Stadt Remscheid (Gewässer- und Bodenschutz) wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Am Alten Flugplatz 93, 95, 97, 99 (Gemarkung Remscheid, Flur 122, Flurstücke 546, 547, 548, 549) nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten ist.</p> <p>► Anlage 6</p>
<i>Denkmalschutz</i>	kein Denkmalschutz

<i>Erschließung</i>	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Technischen Betriebe Remscheid ist der Bereich der Erschließungsanlage „Am Alten Flugplatz“ zurzeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen bzw. Straßenausbaubeiträgen belastet.</p> <p>Bei der Straße Am Alten Flugplatz handelt es sich um eine erstmalig endgültig hergestellte Erschließungsanlage, so dass Forderungen von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB nicht mehr entstehen werden.</p> <p>Kosten für Maßnahmen gemäß KAG sind im Wege einer öffentliche-rechtlichen Veranlagung umzulegen.</p> <p>► Anlage 6</p>
<i>Hinweis zur Gutachtenerstellung</i>	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind.</p> <p>Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.).</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft.</p> <p>Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>

Hinweis: Aus mündlichen Auskünften von Behörden können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

\*Das Wohnungsbindungsgesetz ist ein deutsches Gesetz für den Wohnungsbau. Es wurde 1965 als Artikel 2 des Gesetzes zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherstellung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen erlassen. Es soll sicherstellen, dass Wohnberechtigte in Sozialwohnungen wohnen. Für die Miete wird in § 8 die Kostenmiete bestimmt: „Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete).“

Mieter einer solchen Wohnung müssen über einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen. Dieser wird erteilt, wenn gesetzlich festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die jeweiligen Einkommensgrenzen variieren je nach Bundesland. Die Wohnungsbindung entsteht durch eine staatliche Förderung, die der Eigentümer in Anspruch genommen hat. Die für ihn dadurch entstandenen finanziellen Vorteile sollen auf diesem Wege vor allem bedürftigen Mietern zugutekommen.

Die Wohnungsbindung ist Teil der Wohnungsförderung und gehört somit in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Bundesländer, so dass sich die einzelnen Bedingungen unterscheiden können.

(Quellen: Wikipedia und DAHAG Rechtsservice AG)

## 2. Grundstücksangaben

### 2.1. Grundbuch Wohneigentum

<i>Amtsgericht</i>	Remscheid			
<i>Grundbuch von</i>	Remscheid			
<i>Blatt</i>	xxxxx (Wohnungsgrundbuch)			
<i>Bestandsverzeichnis</i>	<p>3.490/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen und dem Balkon im Haus 1, Am alten Flugplatz 95.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter xxxxx bis xxxxx). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Raumeigentum ist frei veräußerlich. Bezug: Bewilligung vom 16.06.2005 und 04.07.2005 (UR-Nr. xxxxxx und Eigenurkunde, Notarin xxxxxxxxxxxx). Von Blatt xxxxxx hierher übertragen am 16.08.2005.</p> <p>Die Teilungserklärung ist geändert. Es ist ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche vereinbart und dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 – Blatt xxxxx – zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 15.09.2005 (UR-Nr. xxxxxxxx, Notarin xxxxxxxxxxxxxxxx). Eingetragen am 23.11.2005.</p> <p>Hier ist das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 6 des Lageplans zugeordnet. Eingetragen am 25.11.2005.</p>			
<i>Gemarkung</i>	Remscheid			
<i>Flur</i>	122			
<i>Flurstück</i>	546	547	548	549
<i>Wirtschaftsart / Lage</i>	Verkehrsfläche Am alten Flugplatz	Verkehrsfläche Am alten Flugplatz	Verkehrsfläche Am alten Flugplatz	Gebäude- und Freifläche Am alten Flugplatz 93, 95, 97, 99
<i>Grundstücksgröße</i>	6 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2.833 m <sup>2</sup>

<i>Abteilung I</i> (Eigentümer)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.
<i>Abteilung II</i> (Lasten und Beschränkungen)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Stadt Remscheid. Bezug: Bewilligung vom 22.12.2004 (UR-Nr. xxxxxxxx, Notar xxxxxxxx) und vom 30.05.2005 (UR-Nr. xxxxxxxx, Notar xxxxxxxx). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 14.06.2005 in Blatt xxxxx und hierher übertragen am 16.08.2005. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt xxxxx bis xxxxx) besteht diese Belastung.  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Remscheid, 11 K 8/24). Eingetragen am 21.03.2024.
<i>Abteilung III</i> (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich.

Auftragsgemäß wird zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs - beschränkte persönliche Dienstbarkeit - im Begleitschreiben zum Gutachten Stellung genommen.



## 2.2. Regionale Beschreibung

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

<i>Bundesland:</i>	Nordrhein-Westfalen
<i>Regierungsbezirk:</i>	Düsseldorf
<i>Stadt:</i>	Remscheid
	kreisfreie Stadt (115.194 Einw.; Stand 31.03.2024)
<i>Stadtbezirk:</i>	Süd (24.894 Einw.)
<i>Stadtteil:</i>	Fichtenhöhe (3.535 Einw.)

### **Infrastruktur / Bebauung / Landschaft / Wirtschaft / Kultur:**

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“. Durch die Siedlungsstruktur in Verbindung mit der Landschaft entstand eine zum Teil aufgelockerte Bebauung mit viel Grünflächen, Parkanlagen und Spielplätzen. Remscheid ist in vier Stadtbezirke unterteilt – Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lennepe und Lüttringhausen -, die wiederum in Stadtteile und diese in Wohnplätze untergliedert sind.

Die im 12. Jahrhundert gegründete Stadt kann sich bereits seit 1929 als Großstadt (Einwohnerzahl  $\geq 100.000$ ) bezeichnen und bietet eine zusammengewachsene Symbiose aus Neubaugebieten und zeitgemäßer Architektur, Gründerzeitbauten und bergischen Fachwerkhäusern - als Wahrzeichen ist das imposante Rathaus schon von weitem sichtbar. Moderne Einkaufszentren und Ladenstraßen im Zentrum der Stadt, lebhaftes Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen sowie verschiedenste Gastronomie der Remscheider Nationalitätenvielfalt decken die unterschiedlichsten Konsumbedürfnisse.

Das Wohnen in Remscheid steht in Verbindung mit einem ansprechendem Freizeitwert. Diesbezüglich können beispielgebend das Sauna- und Badeparadies, das Erholungsgebiet Eschbachtalsperre und ein ausgedehntes Wanderwegenetz (ca. 250 km Wanderwege), das zum Wandern, Walken und Radeln einlädt, genannt werden.

Einem äußerst vielfältigem sportlichen Angebot kann zudem in über 70 Sportvereinen, die im Stadtsportbund Remscheid organisiert sind, nachgegangen werden – dafür stehen 2 Stadien, zahlreiche Sporthallen, Sportplätze, Tennis-, Bogenschieß- und Skateranlagen und Reitplätze zur Verfügung.

Remscheid ist eine multikulturelle Stadt – die verschiedensten Einrichtungen bieten Kunst- und Museumsfreunden eine breite Palette. Als Highlights sollen das Bergische Symphonieorchester, die Musik- und Kunstschule, das Teo-Otto-Theater, die Stadtgalerie, das Deutsches Werkzeugmuseum, das Deutsche Röntgenmuseum, und die Sternwarte genannt werden.

Bildung und Ausbildung wird in Remscheid in allen schulischen Stufen vermittelt - als Besonderheit ist die Akademie Remscheid aufzuführen - das zentrale Institut für kulturelle Jugendbildung der Bundesrepublik und des Landes NRW.

Auch die medizinische Versorgung ist umfassend gesichert, die stationäre und ambulante Versorgung wird z.B. durch das Sana-Klinikum Remscheid abgedeckt.

Industrie und Technologie haben in Remscheid Tradition – die Stadt gilt auch heute noch als Zentrum der deutschen Werkzeugindustrie. Unter anderem verwirklichte 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.



### 2.2.1. Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Fichtenhöhe und gehört zum Stadtbezirk Süd, welcher sich in zwischen den Stadtbezirken Alt-Remscheid und Lennep befindet und im Norden an den Stadtbezirk Lüttringhausen grenzt.

Der Stadtteil Fichtenhöhe wiederum befindet sich in Bezug zur Gesamtstadt Remscheid in zentraler Lage. Fichtenhöhe wird umgeben von den Stadtteilen Neuenkamp, Altstadt, Haddenbach, Goldenberg, Stursberg und Wüstenhagen. Besiedelt ist allerdings nur der südliche Bereich von Fichtenhöhe. Über die Hälfte des Stadtteils sind Wald- und Grünflächen, im Wesentlichen Landschaftsschutzgebiete und auch Naturschutzgebiete.

Das Grundstück, welches mit den Mehrfamilienhäusern Am Alten Flugplatz 93, 95, 97 und 99 bebaut wurde, stellt eine Art Rondell dar, die Straße führt ringherum und es zweigen Stichstraßen/Wege zur Umgebungsbebauung ab. Es handelt sich hierbei im Gegensatz zum auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Geschosswohnungsbau um Einfamilienhausgrundstücke in freistehender Bauweise oder als Reihenhäuser.

Die Bebauung im Umfeld wird von durchgrünten Bereiche durchzogen und man gelangt relativ schnell in die Natur.

- Diakoniezentrum Hohenhagen ca. 600 m
- Discounter ca. 650 m, Frischemarkt ca. 800 m
- Gesamtschule / Sporthalle ca. 600 m, Städt. Gem.Schule ca. 700 m
- Spielplatz ca. 500 m, Rodelberg Hohenhagen ca. 550 m
- Kindergarten ca. 500 m
- Zentrum Remscheid, Allee-Center ca. 4 km

Die Infrastruktur wird durchschnittlich beurteilt, insgesamt entspricht die Lage eine mittleren Wohnlage in der Stadt Remscheid.

### 2.2.2. Verkehrsanbindung

Dem Bewertungsgrundstück liegt die Straße Am Alten Flugplatz an, sie fungiert teilweise als Einbahnstraße. Es handelt sich um eine Nebenstraße, welche nach ca. 700 m in die Hohenhagener Straße – die nächste Hauptverkehrsstraße – einbindet. Sie führt direkt zu B 229.

Die Straße Am Alten Flugplatz dient vornehmlich für den Anwohnerverkehr im Wohngebiet ausgelegt.

*Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:*

- Bushaltestelle Weißenburgstraße ca. 130 m
- Hauptbahnhof ca. 3 km
- Anschluss zur B 229 in ca. 1,5 km
- Autobahn A 1, ASS Remscheid ca. 2,5 km
- Wuppertal Cronenberg ca. 10 km
- Wuppertal Elberfeld ca. 14 km
- Zentrum Wermelskirchen ca. 8 km
- Zentrum Düsseldorf ca. 48 km; Köln ca. 44 km

## **2.3. Grundstücksbeschreibung**

<b>Erschließung</b>	Das Grundstücks wird erschlossen von der Erschließungsanlage Straße Am Alten Flugplatz. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strom</li> <li>• Wasser</li> <li>• Kanalisation</li> <li>• Gas</li> <li>• Medien</li> </ul>
<b>Art der Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhäuser (komplexer Wohnungsbau inklusive Garagen in den Kellergeschossen der Gebäude)</li> </ul>
<b>Entwicklungszustand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• baureifes Land</li> </ul>
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 1 BauNutzV Abs.1) <b>Baugebiet</b> (§ 1 BauNutzV Abs.2)	Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 478 der Stadt Remscheid. Bauliche Vorhaben werden dementsprechend beurteilt. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen wurde am 18.03.1998 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Am 20.06.2022 wurde der bekannt gemachte Satzungsbeschluss aufgehoben, so dass hieraus keine Auflagen mehr bestehen. Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche.
<b>Grundstücksgestalt</b>	Das Grundstück gestaltet sich „tropfenförmig“ und verzeichnete topografische Unterschiede, so dass beispielsweise bzgl. Haus Nr. 95 das Erdgeschoss der Nordfront relativ nahe zum Bodenniveau abschließt; die Südfront stellt sich hingegen mit dem Kellergeschoss ebenerdig dar. Hier sind Garagen untergebracht.
<b>Zufahrt / Pkw-Stellplätze</b>	Eine Befahrbarkeit des Grundstücks ist von der Straße zum Innenhof und zum Befahren der Garagen hergestellt sowie zu den verschiedenen Außenstellplätzen. Für die Garagen und Außenstellplätze sind Sondernutzungsrechte vergeben. Öffentliches Parken ist im Umfeld eher schwierig.
<b>Außenanlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zum Hauseingang Nr. 95 sind Treppenstufen und ein barrierefreier Zugang hergestellt</li> <li>• Hofzufahrt und Garagenhof gepflastert</li> <li>• Freiflächen mit Rasen begrünt, gestaltende Baum- und Strauchanpflanzungen</li> <li>• eingefriedeter Müllsammelplatz</li> </ul>

### 3. Gebäudeangaben

#### 3.1. Beschreibung der Bebauung allgemein

<b>Objektart</b>	Wohneigentumsanlage bestehend aus 4 Mehrfamilienhäusern mit 28 Wohnungen.
<b>Baujahr</b>	• 2007
<b>Umwandlung in Wohn- und Teileigentum</b>	Die Teilung erfolgte bereits im Zusammenhang mit der Planung des Bauvorhabens. Die Teilungserklärung stammt aus 2005.
<b>Aufteilung</b>	Die WET-Anlage unterteilt sich in die Häuser Am Alten Flugplatz 93, 95, 97 und 99. In jedem Haus befinden sich 7 Eigentumswohnungen.
<b>Sondernutzungsrechte</b>	Gem. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte begründet: <ul style="list-style-type: none"><li>○ 22 Garagen (die Garagen befinden sich im Kellergeschoss der Häuser)</li><li>○ 15 Außenstellplätze</li><li>○ Terrassenflächen, Freiflächen</li></ul>
<b>Belegung</b>	Die Wohnungen der WET-Anlage unterliegen der Belegungsbindung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Wohnungen im Wesentlichen mit Wohnberechtigungsnachweis belegt wurden.

Gemäß Teilungserklärung (Punkt VIII. – Beschränkte Gemeinschaften) wird auf Folgendes hingewiesen:

Mit Rücksicht darauf, dass innerhalb der Gemeinschaft aller Eigentümer – in der Teilungserklärung „große Eigentümergemeinschaft“ genannt, zwischen den Eigentümern nur bedingt und eingeschränkt gemeinsame Berührungspunkte und Interessen bestehen und es sich in der Bewirtschaftung und Verwaltung auch um verschiedene Komplexe handelt, werden neben der großen Eigentümergemeinschaft sogenannte „kleine Eigentümergemeinschaften“ gebildet.

Die Häuser Am Alten Flugplatz 93, 95, 97 und 99 bilden jeweils eine „kleine Eigentümergemeinschaft“.

Die Unterhaltung der zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentumes obliegt den Nutzungsberechtigten in der Form, als gehörten sie zum Sondereigentum (zur Wohnung).

Im Kellergeschoss Haus Nr. 95 befinden sich die den Wohneinheiten dieses Hauses zugeordneten Kellerabteile, die Technikräume und 6 Garagen.

### 3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

*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.*

Auf Nachfrage wurden durch die WET-Verwaltung folgende Mängel und Schäden bzgl. des Objektes Am Alten Flugplatz 95 benannt:

1. An der giebelseitigen Fassade tritt bei Regen über die Außenwand Feuchtigkeit in die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss ein. In der Wohnung im 2. Obergeschoss platzt der Innenputz von dieser Wand ab, im 1. Obergeschoss tritt Wasser oberhalb des Fensters ein und läuft auf den Fußboden. Die Eigentümer haben auf ihrer letzten Eigentümerversammlung über diesen Punkt beraten. Die Verwaltung ist bevollmächtigt, ein Angebot über die Reparatur des Fassadenputzes einzuholen sowie ein darauf basierendes Vergleichsangebot. Die Eigentümer wollen im Anschluss auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung über die Durchführung, die Auftragsvergabe sowie die Finanzierung dieser Maßnahme beraten und beschließen. Ggf. muss in diesem Zusammenhang auch das Flachdach in Augenschein genommen und auf Undichtigkeiten überprüft werden.

Aktuell liegen der Verwaltung bzgl. der Reparaturarbeiten der giebelseitigen Fassade zwei Angebote von Fachunternehmen vor, diese belaufen sich auf ca. 14.000 € einschließlich Gerüst. Diese Angebote sind allerdings nicht ausschlaggebend, da die Eigentümer beschlossen haben, dass ein anderes Fachunternehmen ein Angebot abgeben soll. Hinzu kommt ggf. noch eine evtl. Dacharbeit. Die Eigentümer werden anschließend zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zusammenkommen, um über die Maßnahmen, die Auftragsvergabe und die Finanzierung zu beraten und zu beschließen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Verwaltung keine konkrete Auskunft geben. Grundsätzlich können die Eigentümer über die Erhebung einer Sonderumlage beraten und diese beschließen, wenn die Erhaltungsrücklage für die Finanzierung nicht ausreicht.

2. An einem Teilbereich des Dachs des Staffelgeschosses ist bei anhaltendem Regen in der Vergangenheit Regenwasser in die Staffelgeschosswohnung eingedrungen. Nach aktuellem Stand hat der Dachdecker zuletzt eine Notabdichtung vorgenommen. In einem weiteren Schritt werden die Schrauben und Dichtungen noch überarbeitet.
3. In der Staffelgeschosswohnung kam es in der Vergangenheit zu einem Feuchtigkeitseintritt im Schlafzimmer. Hier sind Instandsetzungsarbeiten z. T. bereits ausgeführt und z. T. noch nicht abgeschlossen.
4. Es liegen der Verwaltung Fotos vor, wonach es in der Wohnung Nr. 2 zu Feuchtigkeits- und Schimmelbildung kommt. Die Fotos zeigen die Innenwandbereiche und Leibungen der Fenster. Die Verwaltung konnte sich noch kein eigenes Bild von der Situation machen, da der Mieter vor Ort nicht angetroffen wurde.

Weiter wird seitens der Verwaltung ausgeführt, dass keine Gewähr für eine Vollständigkeit der Baumängel/Bauschäden übernommen werden kann. Die genannten Schäden sind die der Verwaltung derzeit bekannten Schäden am Gebäude Am Alten Flugplatz 95 in Remscheid.

Es werden Erhaltungsrücklagen gebildet. Mit Stand 31.12.2023 wurde der Endbestand durch die Verwaltung mit rd. 11.000 € mitgeteilt. Die jährliche Zuführung für Haus Nr. 95 beträgt derzeit 3.000 €.

In Anbetracht der bezeichneten Schäden muss nach sachverständiger Auffassung in Bezug zu den angesparten Rücklagen davon ausgegangen werden, dass eine Sonderumlage zur Kostendeckung erforderlich wird.

### 3.1.2. Energieausweis

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

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 1. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

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

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

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

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

Durch die WET-Verwaltung wurde der Energieausweis mit Ausstellungsdatum 03.07.2024 übergeben. Es handelt sich um einen Energieverbrauchsausweis.

- Energieausweis siehe Anlage 7

### 3.2. Baubeschreibung / Gebäudeausstattung

Die Baubeschreibung wurde der Teilungserklärung entnommen und wird dem Gutachten als Anlage beigefügt. Insoweit äußerlich erkennbar, wurde teils von der Baubeschreibung abgewichen.

- ▶ Anlage 4
  
- ▶ Beschreibung insofern vor Ort bzgl. Haus Nr. 95 erkennbar sowie gemäß vorliegender Informationen
- ▶ es wird vom Wesentlichen ausgegangen

Geschosse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss</li><li>• Erdgeschoss</li><li>• 1. Obergeschoss</li><li>• 2. Obergeschoss</li><li>• Staffelgeschoss</li></ul>
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"><li>• massive Bauweise</li><li>• Garagen im Kellergeschoss</li><li>• Balkone zur Hoffront</li></ul>
Fassade	<ul style="list-style-type: none"><li>• Putz</li><li>• Staffelgeschoss mit Fassadenverkleidung</li></ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flachdach</li></ul>
Fenster, Türen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunststoff-Fenster</li><li>• Alu- oder Kunststoff Haustür</li><li>• Garagenstahlschwingtüre</li></ul>
Heizung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gasheizung mit Warmwasserbereitung</li></ul>

### 3.3. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

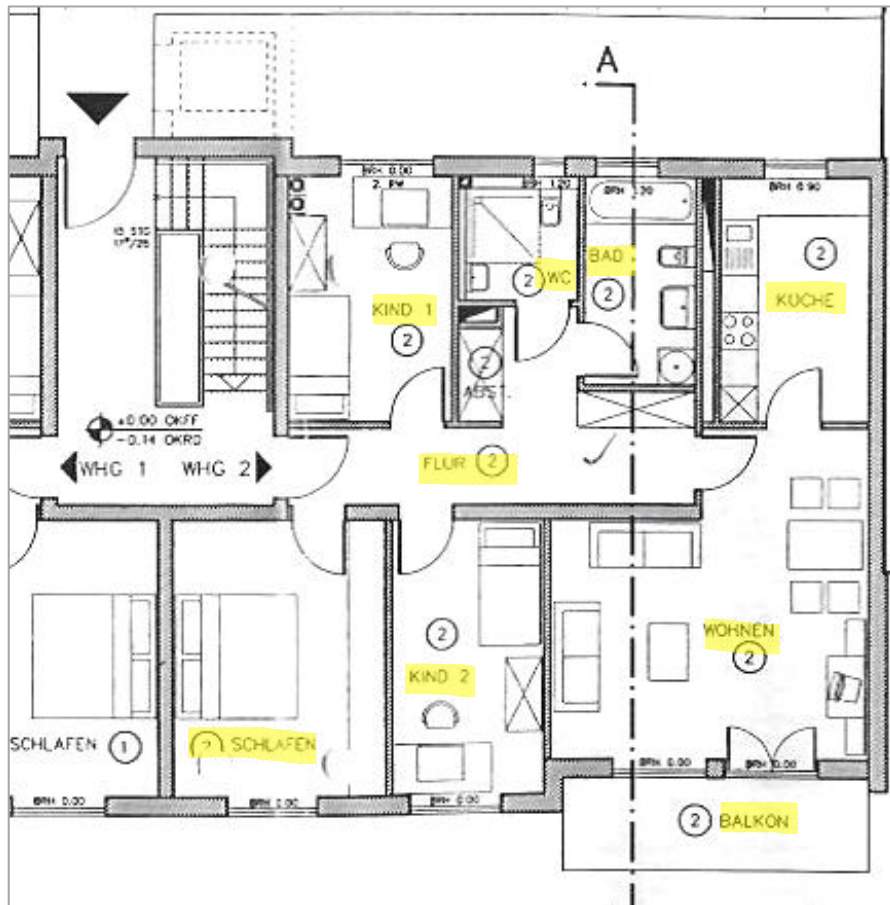
#### ► Sondereigentum

Das zu bewertende Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden, so dass keine Beschreibung zur Ausstattung und zum Zustand des Sondereigentums erfolgen kann. In der Teilungserklärung sind keine Angaben zur Wohnfläche enthalten, auch aus den Grundrisszeichnungen ist die Wohnfläche nicht abschließend exakt zu ermitteln. Durch die Stadt Remscheid – Fachdienst Soziales und Wohnungen – wurde im Rahmen der Auskunft zur Wohnungsbindung mitgeteilt, dass die Wohnung Nr. 2 über eine Wohnfläche von 96,72 m<sup>2</sup> verfügt.

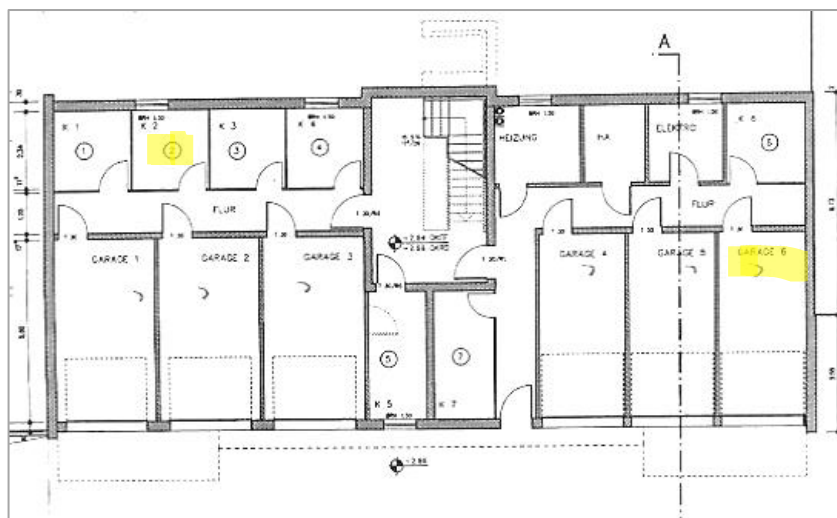
Bezeichnung	Wohneigentum Nr. 2
Nutzung	Vermietung
Lage	Haus Nr. 95: Erdgeschoss links (vom Hauseingang betrachtet) <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ seitens der Verwaltung wird in den Unterlagen Erdgeschoss rechts angegeben, was in Bezug zur Hoffront so zu sehen ist</li> <li>➤ in der Regel erfolgt die Bezeichnung ausgehend vom Hauseingang/Treppenhaus</li> </ul>
Wohnfläche	• 96,72 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4-Raum-Wohnung</li> <li>• Flur</li> <li>• Wohnzimmer mit Balkon</li> <li>• Schlafzimmer</li> <li>• 2 Kinderzimmer</li> <li>• Küche</li> <li>• Bad mit Wanne und WC</li> <li>• Zweitbad mit WC, ggf. mit Dusche</li> <li>• Abstelle</li> </ul>
Sonstiges	• Kellerraum Nr. 2
Ausrichtung der Räume	Süd (Hof): Wohnraum/Balkon, 1 Kinderzimmer, Schlafzimmer Nord (Straße): 1 Kinderzimmer, Bäder, Küche
Sondernutzungsrecht	Garage Nr. 6 gem. Grundbucheintrag vom 25.11.2005
Ausstattung: Zustand / Eindruck Mängel / Schäden	Zur Ausstattung des Wohneigentums stehen keine Informationen zur Verfügung. Durch den Eigentümer erfolgten keine Angaben und es wurde keine Besichtigung ermöglicht. Gemäß Auskunft der Verwaltung liegen Fotos vor, wonach es in der Wohnung Nr. 2 zu Feuchtigkeits- und Schimmelbildung kommt. Die Fotos zeigen die Innenwandbereiche und Leibungen der Fenster. Bisher konnte sich die Verwalter dazu noch keine eigenes Bild machen. Es kann keine Aussage bzgl. der Ursachen getroffen werden.



Wohneigentum Nr. 2 – Haus 1 Am alten Flugplatz Nr. 95  
Wohnungsgrundriss aus der Teilungserklärung  
(gescannt; kein Maßstab!)



Sondernutzungsrecht Garage Nr. 6  
Keller Nr. 2



### 3.4. Beurteilung des zu bewertenden Wohneigentums

#### Wohnlage allgemein:

- Stadtbezirk Süd, Stadtteil Fichtenhöhe (zentrale Lage in Bezug zur Gesamtstadt); über die Hälfte des Stadtteils sind Wald- und Grünflächen, im Wesentlichen Landschaftsschutzgebiete und auch Naturschutzgebiete
- das Grundstück, welches mit den Mehrfamilienhäusern Am Alten Flugplatz 93, 95, 97 und 99 bebaut wurde, stellt eine Art Rondell dar, die Straße führt ringsherum und es zweigen Stichstraßen/Wege zur Umgebungsbebauung ab; es handelt sich hierbei im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau des Bewertungsgrundstücks um Einfamilienhausgrundstücke mit freistehenden Bauweisen oder als Reihenhäuser
- die Bebauung im Umfeld wird von durchgrünten Bereiche durchzogen und man gelangt relativ schnell in die Natur
- Diakoniezentrum Hohenhagen ca. 600 m
- Discounter ca. 650 m, Frischemarkt ca. 800 m
- Gesamtschule, Sporthalle ca. 600 m, Städt. Gem.Schule ca. 700 m
- Kindergarten ca. 500 m, Spielplatz ca. 500 m, Rodelberg Hohenhagen ca. 550 m
- Zentrum Remscheid, Allee-Center ca. 4 km
- die Infrastruktur wird durchschnittlich beurteilt, insgesamt entspricht die Lage eine mittleren Wohnlage in der Stadt Remscheid (gem. Mietspiegel und Bodenrichtwerteinordnung)

#### Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck

(Gemeinschaftseigentum)

- Baujahr 2007
- es handelt sich um sozialen Wohnungsbau, es besteht ein Wohnungsbesetzungsrecht für die Stadt Remscheid und eine Mietpreisbindung (Kostenmiete); auskunftsgemäß bis zum 28.02.2027
- WET-Anlage bestehend aus den Gebäude Am Alten Flugplatz 93, 95, 97, 99 mit insgesamt 28 Wohnungen (in jedem Haus befinden sich 7 WE) sowie 22 Garagen in den Kellergeschoßen und 15 Außenstellplätze; bzgl. Garagen und Stellplätze sind Sondernutzungsrechte vergeben
- gemäß Verwalterauskunft werden Rücklagen gebildet
- hinsichtlich Verwaltung, Rücklagen und Bewirtschaftungskosten bildet jedes Haus eine sogenannte „kleine Eigentümergemeinschaft“
- Haus Nr. 95 verzeichnet Baumängel/Bauschäden; die bisherige, relativ geringe Rücklagenbildung, wird zur in Planung befindlichen Schadensbehebung ggf. nicht ausreichen, so dass mit Sonderumlagen gerechnet werden muss
- ein Energieverbrauchsausweis liegt vor

#### Ausstattung und Zustand des Wohneigentums Nr. 2

##### Allgemeiner Eindruck:

(Sondereigentum)

- das Wohneigentum Nr. 2 befindet sich im Haus Am Alten Flugplatz 95 im Erdgeschoss (vom Hauseingang her betrachtet links)
- Wohnfläche 96,72 m<sup>2</sup>
- die Wohnung gestaltet sich in Flur, Abstelle, Bad, Zweitbad, Küche, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Balkon zur Hoffront
- die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, zur Ausstattung stehen keine Informationen zur Verfügung
- zum Sondereigentum gehören der Kellerraum Nr. 2 und das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 6 im selben Haus

#### **4. 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 in der Eigenschaft eines sozialen Wohnungsbaus und der noch vorhandenen Bindung an eine Kostenmiete sowie der Nachwirkung in Bezug zur künftigen wirtschaftlichen Verwertung.

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. Allerdings wird für den Bereich in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, bisher noch kein IRW ausgewiesen, so dass die Ableitung aus dem nächst gelegenen IRW erfolgt, hierin begründen sich Abweichungen, die nicht gänzlich abgestimmt werden können. Auch deshalb wird der Ertragswert bevorzugt.

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.

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.

## 4.1. 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 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert in Höhe von 195 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

BRW-Nr.	30062
Bodenrichtwert:	195 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Lage:	Ortsteil Fichtenhöhe; Gemarkung Remscheid
Kriterien:	Entwicklungszustand: baureifes Land
	Beitragszustand: beitragsfrei
	Nutzungsart: Wohnbaufläche
	Geschosszahl: IV
	Geschossflächenzahl: 1,2
	Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt: 195 €/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:

(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.

Der Gutachterausschuss führt bezüglich der Grundstücksqualität Straßenland aus, dass der Wert maximal 1/10 des Bodenrichtwertes beträgt.

### Erschließung:

Gemäß Auskunft der Technischen Betriebe Remscheid handelt es sich bei der Straße Am Alten Flugplatz um eine endgültig fertiggestellte Erschließungsanlage.

Es handelt sich um eine Nebenstraße im Wohngebiet. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens seinerzeit, alle baurechtlichen Bedingungen zeitnah geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht erforderlich erachtet, die Merkmale des BRW sind weitestgehend zutreffend.

Gemäß Grundbuch handelt es sich bei den Flurstücken 546, 546 und 548 um Verkehrsflächen. Sie werden entsprechend als Straßenland mit einem Anteil von 10 % des Bodenrichtwertes bewertet.

Bodenrichtwert		195 €/m <sup>2</sup>
Gebäude- und Freifläche (baureifes Land)	x	2.833 m <sup>2</sup>
Zwischenergebnis		552.435 €
Verkehrsfläche (Flurstücke 546, 547, 548 gesamt: 18 m <sup>2</sup> x 19,50 €/m <sup>2</sup> )	+	351 €
Bodenwert gesamt	=	552.786 €
<b>Sondereigentum</b>	<b>Miteigentumsanteil</b>	<b>anteiliger Bodenwert</b>
Wohneigentum Nr. 2	3.490/100.000	19.292,23 € ≈ 19.292 €



## 4.2. 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 2024 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf den ausgewerteten Material des Jahres 2023.

### 4.2.1. Nutzungssituation / Mietpreisbindung sozialer Wohnungsbau

Gemäß Kenntnisstand ist das Wohneigentum vermietet. Da es sich um sozialen Wohnungsbau handelt mit Mietpreisbindung. Die WET-Verwaltung hat die Sonderverwaltung für das Wohneigentums bis April 2021 für den Eigentümer durchgeführt. Zu dieser Zeit galt ein Mietpreis (Kaltmiete) von 5,44/qm. Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob der Eigentümer danach Mietpreiserhöhungen im zulässigen Rahmen vorgenommen hat. Bei den weiterhin der Verwaltung obliegenden Wohnungen liegt der Mietpreis mittlerweile bei 5,71 €/qm. Das Objekt wurde nach dem Wohnungsbauförderungsprogramm der neuen Fassung gefördert, das heißt, jährlich ist eine Erhöhung von 1,5 % = 0,07 €/qm (0,06825) auf die Ursprungsmiete möglich.

An diesen Stand 2024 anknüpfend, ist bis zum Auslauf der Mietpreisbindung (Ende Februar 2027) die jährliche Erhöhung um 0,07 €/qm noch dreimal möglich, so dass die Miete dann bei 5,92 €/qm liegt. Es ist jedoch nicht möglich, die Miete danach sofort an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Die exakten Möglichkeiten können im Rahmen dieser Bewertung nicht geprüft und dargestellt werden, da sie teils auch vom Individualfall abhängig sind.

Nachfolgende Information (auszugsweise, ohne Anspruch auf Vollständigkeit) dient einem groben Überblick in Bezug zu Gesetzgebung:

Quelle: Berliner Mieterverein e.V., [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Mit Ablauf der festgelegten Mietpreisbindung entfällt die Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung).

Bei Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete – einschließlich etwaiger Zuschläge nach § 26 NMV – nunmehr als „Vertragsmiete“ zu zahlen (BGH v. 16.6.2010 – VIII ZR 258/09).

Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Bei einer Mieterhöhung nach dem WoBindG musste der Vermieter vorrechnen, dass sich die Kosten für ihn erhöht hatten (Kostenmiete). Für Mieterhöhungen nach dem BGB spielt das keine Rolle, hier kommt es darauf an, wie hoch die Vergleichsmieten für vergleichbare Wohnungen sind. Diese sind dem jeweiligen Mietspiegel zu entnehmen.

Nach § 558 BGB kann der Vermieter die Grundmiete (= Nettokaltmiete) aber nicht nach Belieben erhöhen, wie und wann er will. Vielmehr muss er vorher die Zustimmung des Mieters einholen. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete aber nur dann verlangen, wenn



- die Einjahressperrfrist eingehalten wurde,
- die Kappungsgrenze beachtet wurde,
- die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten und
- die Mieterhöhung ausreichend begründet wird.

In jedem Fall hat der Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Ist die Mieterhöhung zulässig, muss der Mieter zustimmen. Dann ist die neue Miete ab dem 3. Monat nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Wichtig ist auch der Zeitpunkt, ab dem die erste Mieterhöhung nach Wegfall der Wohnungsbindung möglich wird. Zu beachten sind weiter die Jahressperrfristen und die Berechnung der Kappungsgrenzen (nach BGB darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 15 % steigen, das gilt auch für ehemalige Sozialwohnungen bei der ersten Mieterhöhung nach § 558 BGB).

Grundsätzlich sind die zutreffenden Gesetzestexte zu beachten/anzuwenden, so dass in der Regel einem Eigentümer anzuraten ist, sich hinsichtlich der Mietanpassung/-erhöhung professionell beraten zu lassen (z.B. Wohnungsverwaltung, Mieter-/Vermieterverein).

Der im Rahmen der Bewertung gewählte Mietansatz stellt keine zwangsläufig realisierbare/erzielbare Miethöhe. Sie bezieht sich auf frei finanzierten Wohnraum. Die Korrektur in Bezug zum Sozialwohnungsbau erfolgt im Rahmen der boG.

#### 4.2.2. 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 (kein sozialer Wohnungsbau).

#### ► Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten

<b>ausgewertetes Material</b>	<b>Kriterien der Mietpreisbildung</b>	<b>Nettokaltmiete</b> (als Vergleichsmiete)
qualifizierter Mietpreisspiegel Stadt Remscheid (Stand 01.12.2022)	Baujahrskategorie 2006 bis 2015 Wohnungsgröße 96 bis 100 m <sup>2</sup> Zu- und Abschläge gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels (Wohnwertmerkmale).	Basis 7,15 €/m <sup>2</sup>
aktuelle Vermietungsangebote	Auswertung im erweiterten Umfeld (ca. 5 km) in Bezug zur Objektlage Wohnfläche 80 bis 192 m <sup>2</sup> Ø 105 m <sup>2</sup> (13 ausgewertete Angebote)	6,00 bis 9,31 €/m <sup>2</sup> Ø 7,66 €/m <sup>2</sup>

#### Wohnlage:

Im Wohnlagenverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Remscheid wird die Straße Am Alten Flugplatz in die normale Wohnlage eingeordnet.

#### Stellplätze:

Bzgl. Stellplätze/Garagen stehen für Remscheid keine Mietangaben zur Verfügung. Aus den Grundstücksmarktberichten 2024 Stadt Wuppertal und Kreis Mettmann wurden folgende Mietinformationen entnommen:

	Garagenstellplatz	
Stadt Wuppertal:	20 bis 100 €/Monat	Mittel 54 €/Monat
Kreis Mettmann:	30 bis 60 €/Monat	Mittel 45 €/Monat

#### 4.2.3. Jahresrohertrag

Das zu bewertende Wohneigentum ist gemäß Auskunft der Stadt Remscheid im Rahmen der Wohnungsbindung vermietet. Es wird vermutet bzw. unterstellt, dass das Sondernutzungsrecht an der Garage vom selben Wohnungsmieter in Anspruch genommen wird. Die Garagen unterliegen gemäß Kenntnisstand keiner Mietpreisbindung.

In Ermanglung einer Besichtigung können keine Angaben zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung gemacht werden. Hinsichtlich der Ausstattung orientiert sich die Sachverständige an den Angaben der Baubeschreibung, welche den Unterlagen zur Teilungserklärung entnommen wurde.

#### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Das Risiko der Vermietung wird zudem in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

#### 4.2.4. Bewirtschaftungskosten

*In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-rücklagen) 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).*

Durch die WET-Verwaltung wurde gem. Wirtschaftsplan 2024 für die Wohnung Nr. 2 inklusive Garage Nr. 6 folgendes mitgeteilt:

nicht umlagefähige Kosten gesamt	756,26 €/Jahr
Kontoführungsgebühren	9,07 €
Verwaltervergütung	328,44 €
Rücklagenzuführung Haus Nr. 95	418,75 €
umlagefähigen Kosten gesamt	2.574,04 €/Jahr (inkl. Heizung)

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt ab 01.01.2024 insgesamt 278 €.

Die Bewirtschaftungskosten werden für die Ertragswertermittlung gemäß dem Ertragswertmodell des GAA bzw. gem. EW-RL angewendet.

#### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.5. Restnutzungsdauer

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

#### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.6. 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.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.7. Bodenertragsanteil

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

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.8. 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.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.9. 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*

Es wurden folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt:

1. *besondere Ertragsverhältnisse*
2. *Baumängel und Bauschäden*
3. *fehlende Besichtigungsmöglichkeit*

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Zusammenstellung boG:	zu 1	8.000 €
		11.500 €
	zu 2	6.900 €
	zu 3	4.600 €
<hr/>		
Abschlag bog gesamt		31.000 €

**Hinweis:**

Ein Erwerber des Wohneigentums muss in seine Kaufentscheidung einbinden, dass es sich bei diesen pauschalen Abschlägen um eine wertermittlungstechnische Größe handelt, welche nicht zwangsläufig mit dem schlussendlich tatsächlichen Zustand des Wohneigentums sowie zusätzlichen Kosten wegen Maßnahmennotwendigkeiten am Sonder- und Gemeinschaftseigentum korrespondiert.

4.2.10. Ertragswertberechnung

(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 23.07.2024

Wohneigentum Nr. 2 mit Sondernutzungsrecht Garage 06		
Jahresrohertrag		9.800 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.050 €
Jahresreinertrag	=	7.750 €
Bodenwertverzinsung	-	482 €
Ertrag des Wohneigentums	=	7.268 €
Liegenschaftszinssatz		2,5 %
Restnutzungsdauer		63 Jahre
Barwertfaktor	x	31,56
Ertragswert des Wohneigentums	=	229.378,08 €
	≈	229.400 €
Bodenwertanteil	+	19.292 €
vorläufiger Ertragswert		248.692 €
	≈	248.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	31.000 €
Ertragswert gesamt		217.700 €
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>218.000 €</b>
entspricht pro Quadratmeter WFL		2.254 €
Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag)		22,24

### 4.3. 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.

#### 4.3.1. Daten des Gutachterausschuss Remscheid

### **Wohneigentum**

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr für das Objekt Am Alten Flugplatz 95 wird mit 2007 angegeben.

Stand GMB 2024\*

Baujahre	<b>2000 bis 2009</b>
<b>Ø-Kaufpreis</b>	<b>2.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Spanne	1.850 bis 2.400 €/m <sup>2</sup>
<b>Ø-Kaufpreis gesamt</b>	<b>162.000 €</b>
Spanne	124.000 bis 208.000 €
<b>Ø-Wohnfläche</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
	55 bis 105 m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	12
Anzahl der Objekte	8

\* ohne Garagen und Stellplätze

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

\* für 1-Raum-WE und Wohneigentum in der Wohnanlage Henkelshof werden separate Durchschnittspreis veröffentlicht

### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### Erläuterung:

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Es wird unterschieden nach Anzahl der in die Mittelwertbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen etc.), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage/Lage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Remscheid im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Wohneigentum zur Verfügung. Für Teileigentum werden keine IRW zur Verfügung gestellt.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein lagetypisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen. Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden durch den Gutachterausschuss Remscheid zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2023 fortgeschrieben. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage.



#### 4.3.2. 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 zum Teil weit überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Die Preissteigerungen lassen sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen:

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	108,1
Stichtag 01.01.2020	144,7
Stichtag 01.01.2021	169,9
Stichtag 01.01.2022	201,5
Stichtag 01.01.2023	199,5
Stichtag 01.01.2024	179,8

(2024 vorläufig; endgültiges Ergebnis im GMB 2025)

Gemäß Bericht des Gutachterausschuss Remscheid sind die Verkäufe von Wohn- und Teileigentum um rd. 25 % gefallen. Der Geldumsatz des Jahres 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 42 % zurückgegangen. Die Preise für Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gefallen.

#### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.3.3 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.



Analog zum Grundstücksmarktbericht werden durch den Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für Wohneigentum ausgewiesen, welche unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) aufzurufen sind. Es handelt sich um einen zonalen Wert in einem bestimmten Gebiet. Für diese Immobilienrichtwerte können ggf. auch weitere individuelle Anpassungen erforderlich werden, z.B. hinsichtlich des Zustandes und der Ausstattung des Sondereigentums bei größeren Abweichungen vom erwartungsgemäßen Durchschnitt. Gleiches gilt bezüglich des Gemeinschaftseigentums und der Eigentümersituation.

Für den Bereich der Wohneigentumsanlage Am Alten Flugplatz 93, 95, 97 und 99 wird bisher kein zonaler Immobilienrichtwert bzgl. Eigentumswohnungen ausgewiesen. Auf Nachfrage wurde begründet, dass bisher keine oder zu wenige Verkäufe getätigt wurden, um einen Immobilienrichtwert abzuleiten. Es ist zu vermuten, dass aufgrund der Wohnungsbindung vorläufig kein Verkaufsinteresse bestand.

Zur Darstellung des Vergleichswertes wird deshalb der nächstgelegene und am ehesten vergleichbare IRW angenommen. Die Mehrfamilienhäuser an der Straße Hohenhagen wurden um 2000 errichtet und in Wohneigentum geteilt. Die Mikro-Wohnlage dieser Häuser wird gegenüber der Lage der hier gegenständlichen Häuser Am Alten Flugplatz etwas besser beurteilt, so dass dazu eine Anpassung erfolgt.

#### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Die historische Zeitreihe des Immobilienrichtwertes Nr. 303002 zeigt auf, dass nach einem stetigen Anstieg des Preisniveaus seit 2019 nunmehr erstmalig wieder ein sehr deutlicher Abwärtstrend registriert wurde. Dieser Trend ist auf dem Remscheider Wohneigentumsmarkt insgesamt zu beobachten (siehe Pkt. 4.3.2. Preisindex).

2019	-	1.190 €/qm
2020	-	1.950 €/qm
2021	-	2.280 €/qm
2022	-	2.620 €/qm
2023	-	2.770 €/qm
2024	-	2.470 €/qm

Das Wohneigentum verfügt über das Sondernutzungsrecht an einer Garage. Ein solches SNR ist nicht mit dem Teileigentum an einer Garage zu vergleichen. Dennoch stellt es einen Wertvorteil dar, der sich auch im Ertragswert widerspiegelt. In Bezug zum Teileigentum wird er aus der allgemeinen Markterfahrung abgeleitet und im vorliegenden Fall im Bezug zum Durchschnitt der letzten drei Auswertungsjahr bzgl. Teileigentum mit etwa einem Drittel desselben - rd. 3.000 € - eingeschätzt

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
<b>Lage und Wert</b>			
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2.470 €/m<sup>2</sup></b>		
Gemeinde	Remscheid	Remscheid	
Ortsteil	Wüstenhagen	Fichtenhöhe	
Name	Hohenhagen	Am Alten Flugplatz	
Wohnlage	mittel	einfach-mittel	0,97
Immobilienrichtwertnummer	303002		
Stichtag	01.01.2024		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen	Eigentumswohnungen	
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	1,00
<b>Beschreibende Merkmale (Gebäude)</b>			
Baujahr	2000	2007	1,13
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	1,02
Ausstattungs-klasse	mittel	vermutlich mittel	1,00
Geschoss-lage	1	Erdgeschoss	1,03
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude	10	7	1,03
<b>Sonstige Hinweise</b>			
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Instandhaltungsrücklagen		unterdurchschnittlich	0,95
<b>Immobilienpreis</b>			
Immobilienpreis	Anpassung gesamt: 1,07	(2.470 €/qm x 1,07) ≈ 2.643 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche des Wohneigentums Nr. 2		96,72 m <sup>2</sup>	
Vergleichswert Zuschlag für Sonder-nutzungsrecht Garage		≈ 255.600 €/m <sup>2</sup> + 3.000 € 258.600 €	
vorläufiger Vergleichswert		≈ 258.600 €	
Besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale (gem. Ermittlung Ertragswert)		- 31.000 €	
Vergleichswert gesamt Vergleichswert gerundet		227.600 € <b>228.000 €</b>	

#### 4.4. Verkehrswerteinschätzung

Das Wohneigentum Nr. 2 im Haus Am Alten Flugplatz 95 wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus hergestellt. Es besteht für die Stadt Remscheid ein Wohnungsbesetzungsrecht und die Belegung ist mit einer Kostenmiete verknüpft. Die Wohnung ist entsprechend vermietet. Hinsichtlich des Sondernutzungsrechtes an einer Garage stehen keine Informationen zu Verfügung. Das Recht ist an das Wohneigentum gebunden, wobei hinsichtlich der Nutzung keine Informationen zur Verfügung stehen. Die Wohnungseigentumsanlage wird gemäß Kenntnisstand geordnet bewirtschaftet und vermittelt einen normalen Unterhaltungseindruck. Für die Häuser wurden sogenannte „kleine Eigentümergemeinschaften“ gebildet, welche sich auf die Angelegenheiten beziehen, die die einzelnen Häuser betreffen (Rücklagen, Betriebskosten, Verwaltung).

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. Der höhere Vergleichswert stützt das Ergebnis positiv.

Resultierend aus den Unsicherheiten der Wirtschaft, Inflation und der veränderten Bauzinspolitik zeichnet sich eine Rezession ab, welche sich automatisch auch auf den Immobilienmarkt auswirkt, in der Regel mit einer Zeitverzögerung. Reaktionen des Immobilienmarktes sind regional seit 2022/2023 in unterschiedlicher Intensität zu beobachten; weitere Entwicklungen bleiben abzuwarten.

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

<b>Wohneigentum Nr. 2</b> Wohnung im Erdgeschoss Haus Am Alten Flugplatz 95	
<b>Wohnfläche: 96,72 m<sup>2</sup></b>	
Vergleichswert	228.000 €
Ertragswert	218.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>218.000 €</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. 2 im Haus Am Alten Flugplatz 95, Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 24977 wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 23.07.2024 geschätzt auf

**218.000 €**

**(in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro)**



