

Büroanschrift:

Solinger Str. 149 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

**Stockder Straße 89, 89A
42857 Remscheid**

Verkehrswert:

Wohneigentum Nr. 6	46.200 €
Wohneigentum Nr. 8	76.600 €
Wohneigentum Nr. 12	66.300 €
Wohneigentum Nr. 13	36.400 €
Garage (Teileigentum) Nr. 17.1	2.400 €
Garage (Teileigentum) Nr. 18.2	2.400 €
Garage (Teileigentum) Nr. 21.5	4.800 €
Garage (Teileigentum) Nr. 25.9	4.800 €

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

Aktenzeichen: **11 K 9/23**

Bewertungsstichtag: **25.02.2025**

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 (WoFlV) 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 | - | Gebäudeansichten
Grundrisse Wohneigentum Nr. 6, 8, 12, 13
Grundriss Keller und Garagen
► aus der Teilungserklärung gem. Ur.Nr. xxxxxx |
| Anlage 4 | - | Teilungserklärung Ur.Nr. xxxxxxx
Ergänzung der Teilungserklärung Ur.Nr. xxxxxx
Änderung der Teilungserklärung Ur.Nr. xxxxxx
(Miteigentumsanteil und Wohnflächen)
Änderung der Teilungserklärung Ur.Nr. xxxxxxx
➤ Zeichnungen letzter Stand der Grundakte siehe Anlage 3 |
| Anlage 5 | | Eintragungsbewilligung bzgl. Grunddienstbarkeiten
(Geh- und Fahrrecht / Abstellrecht von Fahrzeugen)
vom 02.05.1972, Abt. II der Grundbücher
► 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

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und
Bergschadensgefährdung
► Bezirksregierung Arnsberg

Bescheinigung bzgl. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge
► Technische Betriebe Remscheid |
| Anlage 7 | - | Energieausweis
► WET-Verwaltung |
| Anlage 8 | | 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:	Stockder Str. 89, 89a 42857 Remscheid
Gegenstand der Bewertung:	○ Wohneigentum Nr. 6 Wohnungsgrundbuch Remscheid Blatt 26135 ○ Wohneigentum Nr. 8 Wohnungsgrundbuch Remscheid Blatt 26137 ○ Wohneigentum Nr. 12 Wohnungsgrundbuch Remscheid Blatt 26141 ○ Wohneigentum Nr. 13 Wohnungsgrundbuch Remscheid Blatt 26142 ○ Garage Nr. 17.1 Teileigentumsgrundbuch Remscheid Blatt 26146 ○ Garage Nr. 18.2 Teileigentumsgrundbuch Remscheid Blatt 26147 ○ Garage Nr. 21.5 Teileigentumsgrundbuch Remscheid Blatt 26150 ○ Garage Nr. 25.9 Teileigentumsgrundbuch Remscheid Blatt 26154
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das aufgeführte Wohn- und Teileigentum.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 15.11.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 11 K 9/23.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	25.02.2025
zur Verfügung stehende Unterlagen:	• Grundbuchauszüge, Teilungserklärung und Änderungen (in der Grundakte ist keine Beschlussammlung enthalten) • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Auskünfte der WET-Verwaltung • Auskünfte von Mietern und Bewohnern • Auskünfte von Behörden, Ämtern u.ä.

Ortsbesichtigung: 08.01.2025; 25.02.2025
Zum Eigentümer konnte kein Kontakt hergestellt werden.
Die Mieter des Wohneigentums Nr. 12 im Haus Stockder Str. 89A haben eine Wohnungsbesichtigung ermöglicht.
Die Bewohner des Wohneigentums Nr. 13, im selben Haus, gewährten einen kurzen Teileinblick.
Zu den Mietern der Wohnungen Nr. 6 und Nr. 8 im Haus Stockder Str. 89 konnte kein Kontakt hergestellt werden, sie konnten zudem nicht identifiziert werden.
Auskünfte bezüglich der Garagen erteilte ein Garagenmieter.

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

Wohnungsgrundbuch von: Remscheid
Grundbuchauszüge vom: 19.11.2023

Ausgenommen des Bestandsverzeichnis sind die Grundbücher des Wohnungs- und Teileigentums gleichen Inhaltes.

Wohnungsgrundbuch **Blatt 26135**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
46,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links des Hauses Stockder Str. 89 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 6** bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch **Blatt 26137**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
64,82/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Stockder Str. 89 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 8** bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch **Blatt 26141**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
61,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links des Hauses Stockder Str. 89A nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 12** bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch **Blatt 26142**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
44,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Stockder Str. 89A nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 13** bezeichnet.

Teileigentumsgrundbuch **Blatt 26146**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
10,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 17.1** bezeichnet.

Teileigentumsgrundbuch **Blatt 26147**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
10,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 18.2** bezeichnet.

Teileigentumsgrundbuch **Blatt 26150**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
10,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 21.5** bezeichnet.

Teileigentumsgrundbuch **Blatt 26154**
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1
10,43/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan vom 11.09.2012 mit **Nr. 25.9** bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 26130 bis 26154).
Der im jeweiligen Grundbuchblatt eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Das Wohnungs- und Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
Bezug: Bewilligung vom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Bewilligung vom xxxxxxxxxxxxxxxxx

Gemarkung:	Remscheid
Flur:	51
Flurstück:	137
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Stockder Str. 89, 89a
Größe:	590 m ²
Grundbuch Abteilung II: ► siehe Anlage 5	Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Flur 51, Flurstücke 99 und 136, zurzeit eingetragen im Grundbuch von Remscheid Blatt 10163, ist berechtigt, das dienende Grundstück als Weg zum Gehen und Fahren zu benutzen und benutzen zu lassen und auf dem dienenden Grundstück eigene und Fahrzeuge von Besuchern und Lieferanten abzustellen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom xxxxxxxxxxxx. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern (Blätter 26130 – 26154) besteht diese Belastung. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkung:

Im Rahmen der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung ist der Wert der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs – hier Geh- und Fahrrecht sowie Abstellrecht für Fahrzeuge – 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. Grundstückslage / regionale Struktur

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Remscheid (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Alt-Remscheid
Stadtteil:	Hölterfeld
Einwohnerzahl: (Stand 31.03.2024)	Gesamtstadt: 115.194 Stadtbezirk Alt-Remscheid: 49.503 Stadtteil Hölterfeld: 2.730
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. 1,5 km westlich gelegen. Hinsichtlich der Lage im Stadtteil Hölterfeld befindet es sich im südöstlichen Stadtgebiet nah am Stadtteil Stadtpark. Das Umfeld wird überwiegend von Mehrfamilienhäusern, teils auch kleineren Wohnhäusern und vereinzelt gewerblichen Nutzungen in vornehmlich geschlossenen Bauweisen geprägt. Aufgrund der bergigen Umgebung fügt sich die Bebauung hauptsächlich entlang der wenigen Straßen dieses Territoriums ein und wird von Waldflächen umgeben. Parallel zur Stockder Straße verläuft der Rad- und Wanderweg „Trasse des Werkzeugs“, welcher nach ca. 250 m erreicht wird. In entgegengesetzter Richtung gelangt man nach etwa 300 m in den Stadtpark.
Verkehrsanbindungen:	• Bushaltestelle ca. 60 m • Hauptbahnhof Remscheid ca. 3,2 km; Bahnhof RS-Güldenwerth ca. 2,1 km • B 229 ca. 750 m • Autobahn A1 ca. 8,5 km; A 46 ca. 15 km; A3 ca. 18 km • Flugplatz Düsseldorf ca. 47 km

Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	• Wuppertal Cronenberg ca. 6 km, Wuppertal Ronsdorf ca. 9 km • Solingen Zentrum ca. 9 km • Wermelskirchen ca. 10 km • Radevormwald ca. 15 km • Düsseldorf ca. 37 km
Versorgung, Schulen, Freizeit:	• keine Versorgungsstrukturen im Nahbereich, es werden in der Regel Fahrwege erforderlich • Einkauf, nächster Discounter ca. 850 m • nächste Kindertageseinrichtungen ca. 1,2 bis 1,4 km • Grundschule sowie weiterführende Schule jeweils ca. 1,1 km • Wald- und Erholungsgebiete im fußläufig erreichbaren Umfeld
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: www.wegweiser-kommune.de	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 6

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Umwelt) sind für das Flurstück 137, Flur 51, Gemarkung Remscheid, die Baulasten Nr. 4820 und 5892 eingetragen.

Baulast Nr. 4820:

Zuwegungsbaulast für Flurstück 136, Flur 51, Gemarkung Remscheid für Garage gem. Kartierung

Baulast Nr. 5892:

Zuwegungsbaulast für Flurstück 136, Flur 51, Gemarkung Remscheid für Carport gem. Kartierung

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 6

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, ist das Grundstück Stockder Str. 89, 89A, Gemarkung Remscheid, Flur 51, Flurstück 137 nicht im Kataster über Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten.

Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass in Remscheid keine abschließende Erfassung und Bewertung hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorhanden ist.

Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.

Bauplanungsrecht:

Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche 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. Die Grundstückstopografie gestaltet sich ausgehend von der Stockder Straße mit einem deutlichen Geländeabfall. Die Bebauung wurde daran angepasst, indem das Gebäude zur Hoffront über ein ebenerdiges Garagengeschoss (Kellergeschoss) und Untergeschoss verfügt. Die Zufahrt zum Hof ist entsprechend steil.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Innerhalb der Hoffläche wird die Grundstücksgrenze zum anschließenden Grundstück Stockder Str. 91 nicht ersichtlich. Unter anderem resultieren hieraus nachbarschaftliche Differenzen.
Nachbarbebauung:	- Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) - auf dem Hinterliegergrundstück Stockder Str. 91 befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, welches der Wohnnutzung und einer Werkstatt (FCO-Service, Auto-HiFi-Radios-Navigationssystem) dient
Parkmöglichkeiten:	- im Gebäude sind 9 Garagen integriert, es handelt sich dabei um Teileigentum; die Nutzung wird durch die örtlichen Verhältnisse negativ beeinflusst - weitere Parkmöglichkeiten stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung - entlang der Stockder Straße sind partiell öffentliche Parkstreifen angelegt
Immissionen:	Das Grundstück ist nicht in der Lärmauswertung/Lärmkartierung der Stadt Remscheid registriert. Anderweitige Immissionen wurden nicht bemerkt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Stockder Straße handelt es sich um eine asphaltierte Durchgangsstraße, welche den Stadtteil Hasten mit der B 229 verbindet. Es sind teils beidseitige Gehwege und Parkstreifen angelegt.

Erschließung: ➤ Anlage 6	Gemäß Bescheinigung der Stadt Remscheid handelt es sich bei der Stockder 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.
Ver- und Entsorgung: ➤ Anlage 8	○ Wasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Gasanschluss ○ Abwasseranschluss Hinsichtlich Niederschlagswasser (Zufahrt, Hof) befinden sich in der Hoffläche Einläufe. Resultierend aus der Geländetopografie ist eine Ableitung nur über das Hinterliegergrundstück Stockder Str. 91 (Flurstücke 136 und 99) möglich. Den Technischen Betrieben Remscheid stehen hierzu keine Informationen zur Verfügung und es wurden auch keine Unterlagen bzgl. einer Regelung im Rahmen der Bewertung aufgefunden. Die Stockder Str. 91 wird bzgl. Versorgungsleitungen zwangsläufig ausgehend vom Grundstück Stockder Str. 89, 89A (Flurstück 137) erschlossen, welches der Leitungsauskunft der Stadtwerke zu entnehmen ist. Auch hierzu wurden keine Regelungen vorgefunden. Nach sachverständiger Auffassung ist die Gesamtsituation unabdingbar. Allerdings kann das Fehlen von rechtlich verbindlichen Regelungen hinsichtlich Rechten und Pflichten (u.a. Kosten) zu Problemen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern führen.
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Bergschadens- gefährdung: ➤ Anlage 6	Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich Stockder Str. 89, 89A, Gemarkung Remscheid, Flur 51, Flurstück 137 über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Entwicklungen ist demnach nicht zu rechnen.
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 Stockder Str. 89, 89A keine Wohnungsbindung besteht.
Energieausweis: ➤ Anlage 7	Durch die Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 03.01.2025 übersendet. 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.

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 von den Mehrfamilienhäusern Stockder Str. 89 und 89A gebildet. Im Kellergeschoss sind zur Hoffront Garagen involviert.

Mit der Teilung wurden folgende Sondereigentumseinheiten hergestellt:

- 8 Wohnungen im Haus Stockder Str. 89
- 8 Wohnungen im Haus Stockder Str. 89A
 - jede Wohnung bildet ein Wohneigentum
- 9 Garagen
 - jede Garage bildet ein Teileigentum

Hinsichtlich der Bezeichnung der Geschosslage in der Teilungserklärung in Bezug zu den Zeichnungen zur Teilungserklärung, besteht eine sachliche fehlerhafte Bezeichnung, welche zur Irritation führt. Ursächlich dafür sind die topografischen Verhältnisse. Das Gebäude wurde an die Hanglage angepasst, welche sich mit einem größeren Geländeabfall von der Straße zum Hof darstellt. Dadurch verfügt die Konzeption zur Hoffront über zwei Geschossebenen mehr. Als Kellergeschoss wird das zur Hoffront ebenerdige Garagengeschoss bezeichnet, an welches sich im Gebäudeinnenbereich eine Teilunterkellerung anschließt, hier befinden sich Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum sowie 3 Kellerräume zu den Wohneinheiten. Auf dieses Kellergeschoss baut sich das Untergeschoss auf. Mit Ausrichtung zur Hoffront befinden sich hier 2 Wohnungen und zur Straße hin (Gebäudeebene unter dem Bodenniveau) die weiteren Kellerabteile zu den Wohnungen. Das Untergeschoss wird in der Teilungserklärung allerdings als Erdgeschoss bezeichnet. Daraus resultieren die weiteren „Verschiebungen“. Die von der Straßenfront unterste Wohneinheit (hier optisch Erdgeschoss) wird in der TK als 1. Obergeschoss geführt, dementsprechend das 1.OG als 2. OG und das 2. OG als 3. OG. Zur Einordnung wird dem Verwender des Gutachtens empfohlen, die Ansichtszeichnungen des Objektes zu betrachten.

Im Erdgeschoss (bzw. Untergeschoss) und Dachgeschoss von Haus 89 und 89A befinden sich jeweils eine Wohneinheit; in den weiteren Geschossen befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Zur Hoffront wurden Loggien hergestellt.

Baujahr	- 1961
	- 1995 Dachgeschossausbau (Bauabnahme)
Teilungserklärung (TK):	- vom 02. Dezember 2010
➤ Anlage 4	- in der TK Teil II sind die Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung geregelt

Sondernutzungsrechte:	- Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart
Sanierung / Modernisierung:	Seitens der Verwaltung konnten keine Angaben erteilt werden. Gemäß dem optischen Eindruck ist anzunehmen, dass zwischenzeitlich Einzelmaßnahmen erfolgten. Häufig werden solche Objekte im Zusammenhang mit einer Teilung in Wohneigentum „verschönert“. Die Wärmeversorgungsanlage ist dieser Zeit zuzuordnen. Eine durchgreifenden Moderierung hat das Objekt augenscheinlich nicht erfahren.
Bauweise:	- Kellergeschoss (Teilkeller mit Garagen zur Hoffront) - Untergeschoss (zur Hoffront Wohnen, zur Straßenfront Keller); gem. TK EG - Erdgeschoss; gem. TK 1.OG - 1. Obergeschoss; gem. TK 2.OG - 2. Obergeschoss; gem. TK 3.OG - überwiegend ausgebautes Dachgeschoss
Konstruktionsart:	- massive Bauweise
Dachkonstruktion / Dachdeckung:	- Satteldach mit Dachgauben/Mansarden - Ziegeldeckung
Fassade:	- Strukturputz
Fenster:	- Kunststoff-Fenster (vermutlich von 1983)
Hauseingang:	- Metall-Glas-Haustür mit Klingel- und Briefkastenanlage (2023 erneuert) sowie 2 bzw. 3 Stufen zum Hauseingang
Wohnungseingangstüren	- Holzwerkstoff mit Anstrich (Altbestand)
Treppen:	- Terrazzo mit Metallgeländer
Sonstiges:	- Kellerabteile mit Holzlattenwänden unterteilt
Heizung	- Gaszentralheizung (Baujahr Wärmeerzeuger 2011)
Außenanlagen	- Zufahrt und Hoffläche befestigt; die optischen Befestigungsabschnitte entsprechen nicht der Grundstücksgrenze - keine Grünflächen, keine weitere Außenanlagengestaltung

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.

Das Mehrfamilienhaus Stockder Str. 89, 89A befindet sich in durchschnittlichen Zustand, wobei Maßnahmebedarf durchaus vorhanden ist. Hauptproblem sind fehlende Instandhaltungsrücklagen und eine geringe jährliche Rücklagenbildung sowie Zahlungsrückstände, welche gemäß Kenntnisstand aus den hier gegenständlichen Wohn- und Teileigentumseinheiten resultieren. Insofern beschränken sich Maßnahmen auf die nötigsten Reparaturen.

Durch die Bewohner wurden häufige und teils auch länger anhaltende Ausfälle der Wärmeversorgungsanlage benannt. Nach Verwalterauskunft wäre eine Erneuerung der Anlage sinnvoll. Für solche größeren Maßnahmen werden in Ermangelung von Rücklagen Sonderumlagen erforderlich. Auch hinsichtlich der Dachdeckung muss bei einem Alter von über 60 Jahren von Erneuerungsbedarf in überschaubarem Zeitrahmen ausgegangen werden. Auskunftsgemäß erfolgten im vergangenen Jahr Reparaturen an der Wärmeversorgungsanlage und an ELT-Installationen.

Hinsichtlich der Loggien wurden Mängel/Schäden gesehen, welche aus Durchfeuchtung resultieren, ursächlich könnte ein Wasserschaden sein.

Bezüglich Keller/Kellerabgang wurden Isolierungsprobleme (Durchfeuchtung) des Mauerwerks gesehen.

Auf Nachfrage wurde durch die Verwaltung zur Photovoltaikanlage, welche an der Hoffront des Gebäudes gesehen wurde mitgeteilt, dass auch auf der Dachfläche zur Hoffront weitere Elemente montiert sind. Diese Anlage wurde durch den Eigentümer, welcher das Objekt in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt hat angeschafft, er sei auch der ausschließliche Nutznießer der Anlage. Allerdings erfolgten hierzu keine Festlegungen Regelungen, Vereinbarungen - insbesondere für den Fall, wenn durch die Anlage Reparaturnotwendigkeiten entstehen (z.B. bzgl. Dach, ein Problem ergibt sich auch, wenn die Dachdeckung erneuert werden soll). Diese Kosten verbleiben gemäß Kenntnisstand bei der Eigentümergemeinschaft. Dasselbe trifft zu, wenn einmal die Anlage nicht mehr funktional ist und entfernt/entsorgt werden muss. Die benannten Umstände sind ein größerer Negativaspekt in Bezug zum Gemeinschaftseigentum.

Die Befestigungen von Zufahrt und Hoffläche vermitteln einen überalterten, teils desolaten Eindruck.

4.1.2. Beschreibung des Wohneigentums (Sondereigentum)

Seitens der Mieter wurde nur die Besichtigung des Wohneigentums Nr. 12 im Haus Stockder Str. 89A ermöglicht. Zudem wurde ein kurzer Einblick in die Wohnung Nr. 13 im selben Haus ermöglicht (Wohnzimmer, Bad). Die Beschreibung erfolgt beispielgebend, es kann nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass Ausstattung und Zustand gleichermaßen auf alle der vier zu bewertenden Wohnungen zutreffend ist.

Innentüren:	- beschichtete Innentüren mit Umfassungszarge
Bodenbeläge:	- Laminat - Bad, Küche, Diele und Loggia mit Fliesen
Wandbekleidungen:	- überwiegend Tapete, Putz oder Spachtel - Bad teilweise gefliest
Installation:	- Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen vermutlich zwischenzeitlich teilerneuert (ELT Sicherungsinstallationen) - Waschmaschinenanschluss in der Küche - Klingelanlage
Sanitärausstattung:	- Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC wandhängend, Handtuchrockner - (Bad WE Nr. 13 mit Dusche)
Lüftung:	- Fensterlüftung - Bad mit Zwangsentlüftung (WE Nr. 13 mit Fensterlüftung) - Abstellräume ohne Fenster/Lüftung
Zubehör:	- ohne
Belichtung:	- normal
Energieeffizienz:	gem. Energieausweis: - der Energieausweis basiert auf dem Energieverbrauch - Endenergieverbrauch 168,7 kWh - Primärenergieverbrauch 185,6 kWh folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden vorgeschlagen: - Dämmung der Außenwände - Austausch der Fenster - Dämmung der Kellerdecke
Angaben zur Barrierefreiheit:	- es ist keine Barrierefreiheit hergestellt

Allgemeiner Eindruck / Zustand

Wohneigentum Nr. 6:

- o ohne Besichtigung
- o Zustand nicht zur Kenntnis gelangt

Wohneigentum Nr. 8:

- o ohne Besichtigung
- o Zustand nicht zur Kenntnis gelangt

Wohneigentum Nr. 12:

- durchschnittlicher Zustand; von Mieterseite ordentlich
- Mieter sind 2019 eingezogen, zu diesem Zeitpunkt war die Ausstattung so wie gesehen
- Bad augenscheinlich zwischenzeitlich modernisiert
- Laminatboden einfacher Qualität, mangelhaft und gebrauchsbewingter Verschleiß
- Schimmelprobleme im Schlafzimmer (Fensterbereich Straßenfront) und aufgehende Tapetenfugen
- oberflächlich gespachtelte Decken/Wände, welche nicht tapeziert sind

Wohneigentum Nr. 13:

- es wurde nur ein kurzer Einblick wegen Feuchtigkeits-/Schimmelpilzprobleme gewährt; diese wurden im Wohnzimmer (Fensterbereich Straßenfront) und Bad gesehen
- Bad augenscheinlich zwischenzeitlich modernisiert
- Laminatboden einfacher Qualität, mangelhaft und gebrauchsbewingter Verschleiß

4.1.3. Beschreibung des Teileigentums - Garagen
(Sondereigentum)

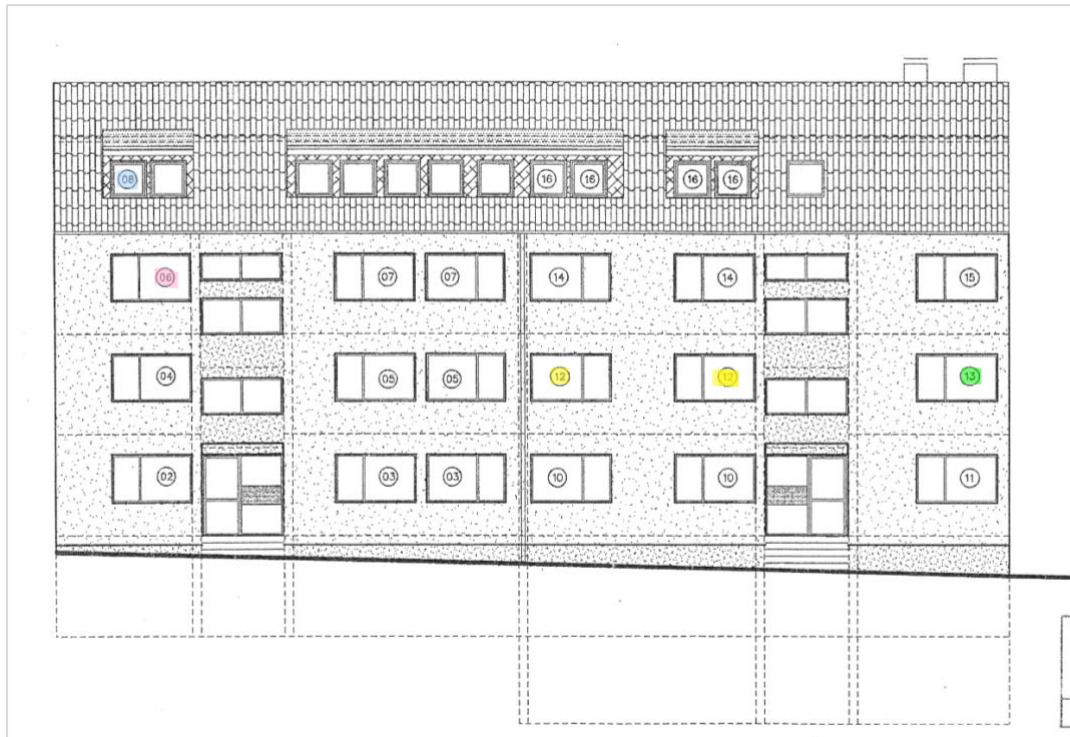
Lage/Bauweise:	Kellergeschoss, ebenerdig befahrbar von der Gebäudehoffront: allseitig geschlossene Einzelgaragen; Mauerwerk
Ausstattung:	Metallschwinger; ELT; Betonboden; Garage 21.5 stand zur Besichtigung offen, hier ist ein Heizkörper installiert, ob alle Garagen an die Heizung angeschlossen sind und ob diese funktioniert, ist nicht zur Kenntnis gelangt
Allgemeiner Eindruck / Zustand:	mäßiger Zustand, es erfolgten augenscheinlich seit dem Baujahr kaum Maßnahmen

4.1.4. Angaben zu den Flächen der zu bewertenden Einheiten

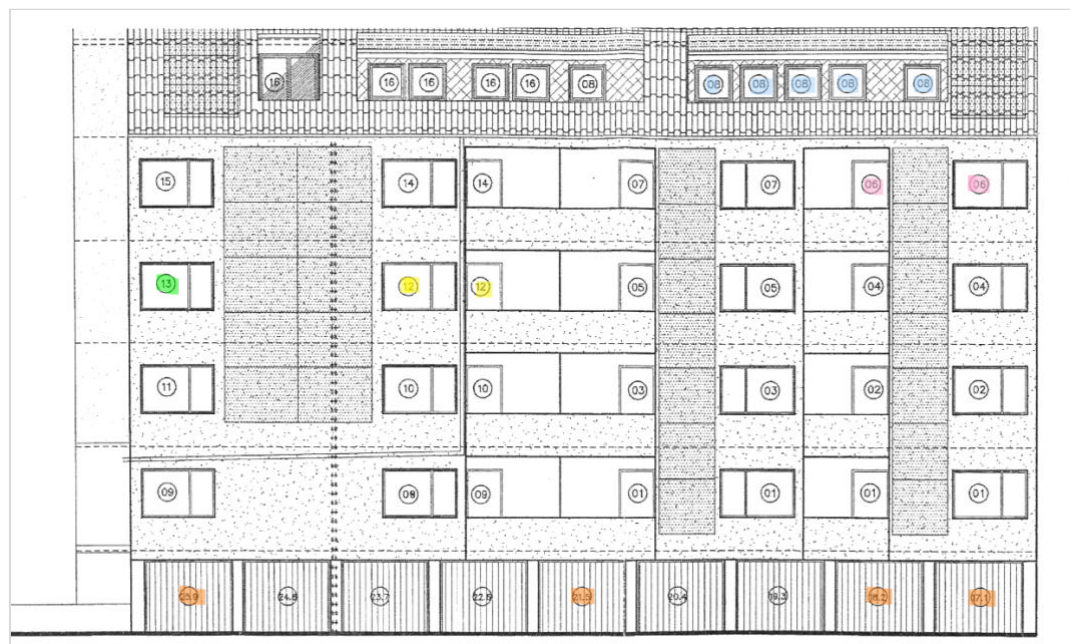
Der Teilungserklärung Ur.Nr. xxxxx ist eine Wohnflächenberechnung beigelegt, welche in Bezug zu den späteren Änderungen nicht mehr stimmig ist (siehe Anlage 4). Mit Änderung der Teilungserklärung Ur.Nr. xxxxx wurde die Quote der Miteigentumsanteile und die Wohnflächen geändert. In der nachfolgenden Ur.Nr. xxxxx wurden diese Angaben übernommen und durch Grundrisszeichnungen ergänzt. Aus diesen Zeichnungen wurden die Flächenangaben zu den einzelnen Räumen entnommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Loggien (insofern vorhanden) zu 50 % ihrer Fläche angerechnet wurden. Weiter wurde festgestellt, dass die im Kellergeschoss befindlichen Kellerräume mit in die Flächenangabe einbezogen wurden, darauf basiert wahrscheinlich der Miteigentumsanteil. Bezüglich der Kellerräume handelt es sich allerdings um keine Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) oder II. BV, so dass der Keller bei einer Vermietung nicht als Wohnfläche angenommen werden kann. Dasselbe trifft auch bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu. Die Wertbasis für Wohneigentum bezieht sich auf die Quadratmeterangabe der Wohnfläche.

Wohnung Nr. 6 3. Obergeschoss links nebst Kellerraum Stockder Str. 89 Miteigentumsanteil 46,70/1.000	Diele 4,991 Schlafen 17,50 Wohnen 17,518 Loggia 2,76 (x 50 % = 1,38) Abstelle 1,704 Küche 5,158 Bad 4,058 Kellerraum 5,964	gem. TK 58,27 m ² davon WFL 52,31 m²
Wohnung Nr. 8 Dachgeschoss nebst Kellerraum Stockder Str. 89 Miteigentumsanteil 64,82/1.000	Diele 13,447 Schlafen 18,158 Essen 11,287 Wohnen 17,078 Abstelle 1,215 Abstelle 2,966 Küche 6,914 Bad 3,795 Kellerraum 6,004	gem. TK 80,88 m ² davon WFL 74,86 m²
Wohnung Nr. 12 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum Stockder Str. 89A Miteigentumsanteil 61,19/1.000	Diele 10,473 Schlafen 17,50 Kind 10,40 Wohnen 17,517 Loggia 3,066 (x 50 % = 1,533) Abstelle 1,395 Küche 7,759 Bad 3,795 Kellerraum 5,964	gem. TK 76,35 m ² davon WFL 70,37 m²
Wohnung Nr. 13 2. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum Stockder Str. 89A Miteigentumsanteil 44,42/1.000	Diele 5,818 Schlafen 15,512 Wohnen 17,89 Abstelle 1,87 Küche 4,267 Bad 4,111 Kellerraum 5,964	gem. TK 55,43 m ² davon WFL 49,47 m²
Garage 17.1 Miteigentumsanteil 10,53		13,138 m ²
Garage 18.2 Miteigentumsanteil 10,53		13,138 m ²
Garage 21.5 Miteigentumsanteil 10,53		13,138 m ²
Garage 25.9 Miteigentumsanteil 10,43		13,013 m ²

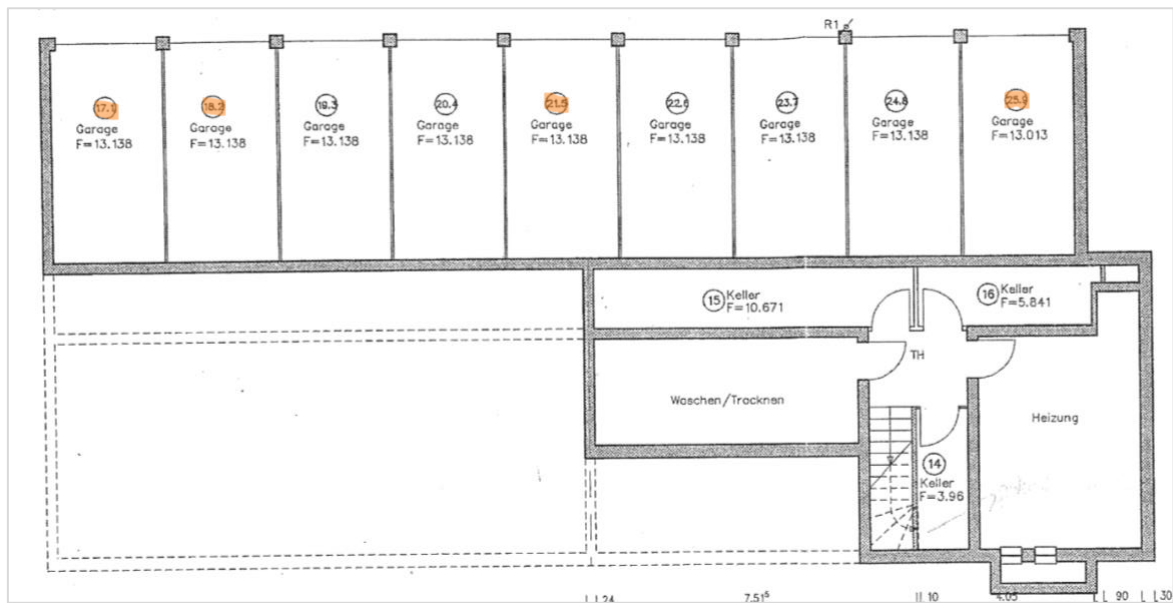
4.1.5. Grundrisse / Ansichten



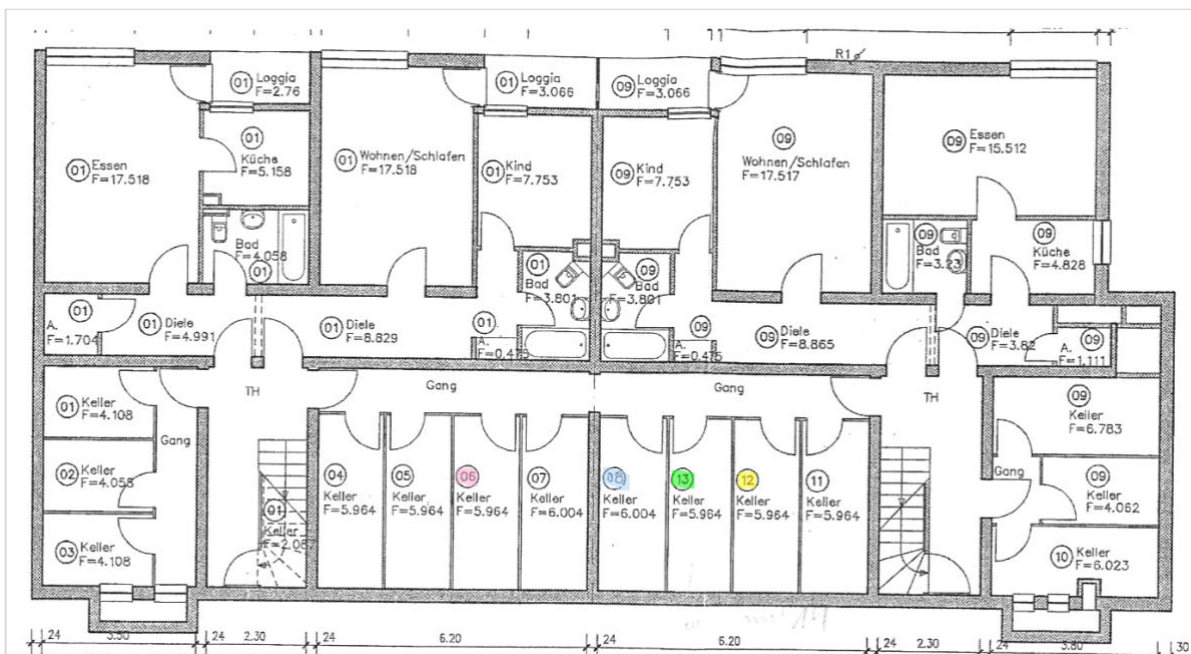
Straßenfront



Hoffront

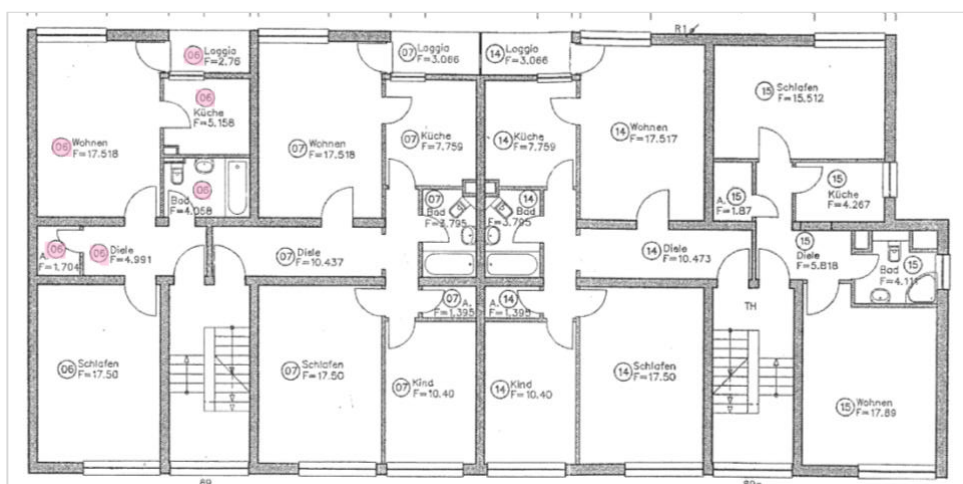


Keller-Garagengeschoss

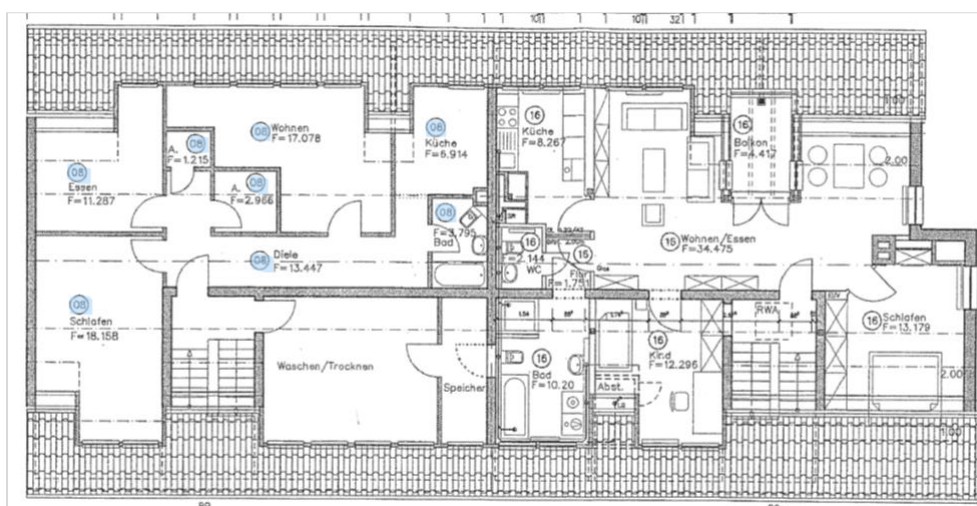


Untergeschoss (mit Kellerräumen)

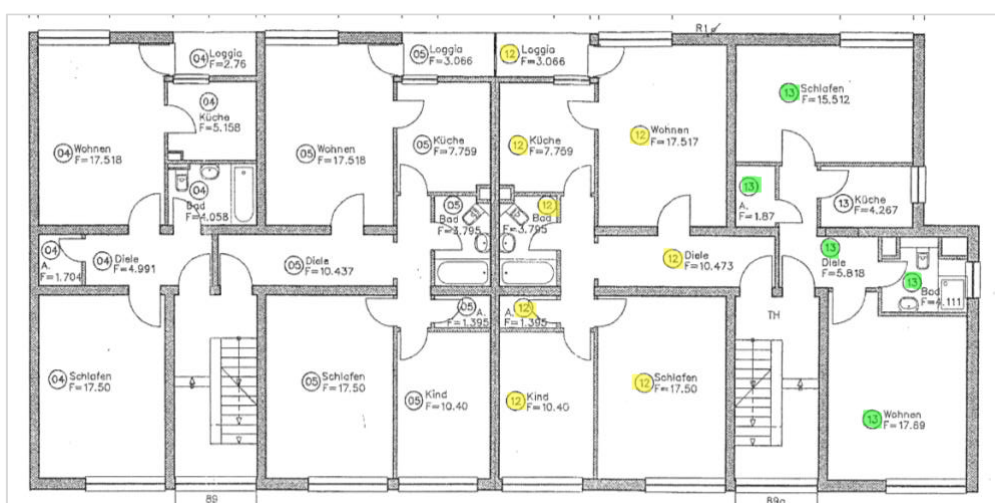
Zwangsversteigerung * Wohneigentum Nr. 6, 8, 12, 13 und Garagen Nr. 17.1, 18.2, 21.5, 25.9
 Stocker Str. 89, 89a in Remscheid
 Az 11 K 9/23



Wohnung Nr. 6



Wohnung Nr. 8



Wohnung Nr. 12 und Nr. 13

4.2. Einschätzung / Beurteilung

derzeitige Nutzung:	Wohneigentum: vermietet Teileigentum: wahrscheinlich vermietet
Miet- und Pachtverhältnisse:	Für das Wohneigentum Nr. 12 und Nr. 13 im Haus Stockder Str. 89A wurden die Mietverträge vorgelegt. Für die Wohnungen Nr. 6 und Nr. 8 im Haus Stockder Str. 89 wurden die Mietverträge ebenso wie für die Garagen nicht vorgelegt.
Vermietbarkeit/ Verkäuflichkeit:	Wirtschaftlich (finanziell) handelt es sich um eine „notleidende“ instabile Eigentümergemeinschaft. Hausgelder sind in größeren Umfang rückständig und es sind keine Rücklagen vorhanden. Die derzeit geleisteten Eingänge sind kaum für die notwendigen Reparaturen ausreichend. Der Verwaltung ist eine ordentliche Bewirtschaftung der WET-Anlage nicht möglich. Dementsprechend sind auskunftsgemäß auch häufige Mieterwechsel zu verzeichnen. Für anstehende wesentliche Maßnahmen, wie den Austausch der Wärmeerzeugungsanlage oder auch eine perspektivisch in Betracht kommende Dachneudeckung werden Sonderumlagen erforderlich oder eine deutlich Aufstockung der Rücklagenbildung. Inwieweit dazu ein positiver Beschluss der Eigentümergemeinschaft zu erwarten ist, muss in Frage gestellt werden. Weitere Notwendigkeiten wie Renovierung Treppenhäuser, Instandsetzung Logien wurden gesehen. In den beiden besichtigten Wohnungen sind insbesondere partielle Schimmelpilzprobleme zu bezeichnen, welche unbedingt ursächlich zu klären und zu beseitigen sind. Die Vermietbarkeit der Wohnungen könnte sich perspektiv als zunehmend schwieriger erweisen, wenn die angesprochenen Probleme, insbesondere bzgl. der Eigentümergemeinschaft nicht abgestellt werden. Dasselbe ist auch der Grund, weshalb eine Veräußerbarkeit kritisch und eher schwierig beurteilt wird. Hinsichtlich der Garagen wird das Hauptproblem in der Befahrbarkeit derselben gesehen. Die Grundstücksgrenze ist auf dem Hof nicht kenntlich gemacht, ein versehentliches Überfahren ist kaum auszuschließen, wird vom Nachbarn jedoch nicht geduldet. Dadurch bedingt sind regelmäßig Probleme zu erwarten bzw. auf eine Garagennutzung wird seitens der Eigentümer/ Wohnungsmieter verzichtet.

Aufgrund eines vom Nachbarn hergestellten Carports mit Überbauung der Grundstücksgrenze, sind zwei der zu bewertenden Garagen (17.1. und 18.2) wahrscheinlich nicht mit einem Pkw befahrbar.

Die nachbarlichen Probleme, resultierend aus der Begünstigung der Flurstücke 136 und 99 durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Abstellrecht für Fahrzeuge) verschärfen offenbar die Nutzungssituation der Garagen. Es wurde seinerzeit versäumt, hier zugunsten des Flurstück 137, und somit für die Garagennutzung, ebenfalls eine klare Regelung zu schaffen.

Eine Vermietbarkeit der Garagen wird negativ beurteilt, dementsprechend ebenso die Verkäuflichkeit.

**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 Preise und im Geschosswohnungsbau wurden gleichbleibende Preise registriert. Unbebaute Grundstück 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 Entwicklung 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 Wertermittlungstichtag 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 Wohn- und Teileigentum wird im vorliegenden Fall aus dem Ertragswert eingeschätzt. Diese Verfahrenswahl begründet sich vor allem in der problembehafteten Situation der Eigentümergemeinschaft und verschiedenen Umständen bzgl. Gebäude und Grundstück. Zudem werden die Einheiten vordergründig vermietet und dienen als Kapitalanlage, auch aus diesem Aspekt ist der Ertragswert von Interesse und kaufentscheidend.

Als stützendes Verfahren wird das Vergleichswertverfahren ausgeführt. Der Gutachterausschuss Remscheid stellt in Form von zonalen Immobilienrichtwerten (IRW) und merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren eine Möglichkeit zur differenzierten Wertschätzung zur Verfügung. Der Vergleichswert bildet in der Regel den regionalen Markt ab. Allerdings wird aufgrund vorbenannter Gegebenheiten/Aspekte eine Vergleichbarkeit weniger gerechtfertigt; die erforderlichen hohen Anpassungen sind im Vergleichswertverfahren schwieriger darzustellen. Der Ertragswert hingegen kann im Rahmen des Marktes sachlich begründet werden.

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.

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 €/m² ausgewiesen.

BRW-Nr.	20033
Bodenrichtwert:	185 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Lage:	Ortsteil Hölterfeld; Gemarkung Remscheid
Kriterien:	Entwicklungszustand: baureifes Land
	Beitragszustand: beitragsfrei
	Nutzungsart: Wohnbaufläche
	Geschosszahl: III
	Geschossflächenzahl: 1,0
	Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt: 185 €/m ²

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.

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.

Bodenrichtwert			185 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	25.02.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustan d	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	III Geschosse, GFZ 1,0	III bis IV Geschosse, GFZ	–	+ 52	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche	–	590 m²	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				237 €	
Unbelasteter grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Bodenwert gesamt		237 €/m² x 590 m² =		139.830 €	

anteiliger Bodenwert für das Wohn- und Teileigentum

Wohneigentum Nr. 6	46,70/1.000 MEA	= 6.530,06 €	rd. 6.530 €
Wohneigentum Nr. 8	64,82/1.000 MEA	= 9.063,78 €	rd. 9.064 €
Wohneigentum Nr. 12	61,19/1.000 MEA	= 8.556,20 €	rd. 8.556 €
Wohneigentum Nr. 13	44,42/1.000 MEA	= 6.211,25 €	rd. 6.211 €
Garage Nr. 17.1	10,53/1.000 MEA	= 1.472,41 €	rd. 1.472 €
Garage Nr. 18.2	10,53/1.000 MEA	= 1.472,41 €	rd. 1.472 €
Garage Nr. 21.5	10,53/1.000 MEA	= 1.472,41 €	rd. 1.472 €
Garage Nr. 25.9.	10,43/1.000 MEA	= 1.458,43 €	rd. 1.458 €

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Altlasten 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.

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgendes Recht, zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 99 und 136 registriert:

„Berechtigung, das dienende Grundstück als Weg zum Gehen und Fahren zu benutzen und benutzen zu lassen und auf dem dienenden Grundstück eigene und Fahrzeuge von Besuchern und Lieferanten abzustellen.“

Das Recht wurde 1972 eingetragen, im Zusammenhang mit dem Verkauf der Flurstücke 136 und 99. Bis dahin befanden sich die Flurstücke 137, 136 und 99 im Eigentum desselben Eigentümers. Ein Wert wurde für die Grunddienstbarkeit nicht bestimmt, auch wurde kein Lageplan mit genauer Kennzeichnung der Flächen hinterlegt. Somit muss davon ausgegangen werden, dass die gesamte Hoffläche von diesem Recht in Anspruch genommen werden kann und die Zufahrt von der Stockder Straße ohnehin.

Das Flurstück 136, Stockder Str. 91 ist mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt (xxxxxxx) bebaut. Für die Zufahrt von der Stockder Straße ist das Recht unabdingbar, es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück.

Außerdem wurden für das Flurstück 136 zwei Zuwegungsbaulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Remscheid eingetragen, sie betreffen auch die Zufahrt. Zum einen als Zufahrt zur Garage des Grundstücks (nördlicher Gebäudeteil) und zum anderen bzgl. eines Carportanbaus (im südlichen Bereich des Flurstücks 136). Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster überbaut der Carport die Flurstücksgrenze zum Flurstück 137, auf einer Breite von ca. 6 m und Tiefe von ca. 1 m. Gemäß Zeichnung zum geplanten Carport (als Grundlage der Baulasteintragung) ist das nicht der Fall. Die tatsächlichen Ausmaße des Carports wurden nicht überprüft, insofern ein Überbau erfolgte, wurde dieser vom überbauten Grundstück bisher geduldet. Eine weitere rechtliche Beurteilung kann an dieser Stelle nicht erfolgen.

Bezüglich der Zufahrt überschneiden sich das im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrecht mit der Baulast. Nach sachverständiger Einschätzung resultiert aus der Baulast keine Wertbeeinträchtigung für das Baulastgrundstück Stockder Str. 89, 89A. Diese Zufahrt dient gleichermaßen als Zufahrt zu den Garagen im Haus Stockder Str. 89, 89A.

Im Gegenzug wurde für das Flurstück 137 keine Baulast eingetragen, dass die Flurstücksgrenze zum Flurstück 137, zur Nutzung der Garagen legitim überfahren werden kann. Gemäß mündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes Remscheid (es handelt sich somit um keine verbindliche rechtliche Auskunft) wird vermutet, dass für das Flurstück 137 (Bewertungsgrundstück) eine Baulast zum Befahren der Garagen nicht erforderlich ist. Wahrscheinlich sind Garagenbreite und die Tiefe zwischen Garageneinfahrt und Grundstücksgrenze ausreichend (gem. Sonderbauverordnung NRW § 125). Allerdings wurde auch darauf hingewiesen, dass Baulasteinträge erst ab Mitte der 1960er Jahre gefordert wurden und diese bei einem Baujahr von 1961 noch nicht zum Tragen gekommen sind bzw. im Jahr der Herstellung des MFH nicht gegenständlich waren.

Soweit es anhand der Liegenschaftskarte entnommen werden kann, beträgt der Abstand zwischen dem Mehrfamilienhaus Stockder Str. 89, 89A und dem Gebäude Stockder Str. 91 ca. 10 m. Davon entfallen ca. 6 m auf das Flurstück 137 und ca. 4 m auf das Flurstück 136. Es wurde zwischen den Flurstücken bisher keine Grenze kenntlich gemacht, die Hofbefestigung ist kein Anhaltspunkt, sie irritiert eher. Es ist davon auszugehen, dass eine Überfahung der Flurstücksgrenze nicht zwangsläufig erforderlich ist, um die Garagen zu nutzen. Durch den Eigentümer/Nutzer des Grundstücks Stockder Str. 91 (Flurstücke 136 und 99) wurde mündlich zur Kenntnis gegeben, dass seinerseits keine Zustimmung zum

Überfahren seiner Grundstücksgrenze erfolgt. Auskunftsgemäß werden die Garagen zum Großteil von diesem Eigentümer angemietet/genutzt.

Um Nachbarschaftsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen bzw. zu räumen, könnte die Grenze mit Straßenmarkierungsfarbe kenntlich gemacht werden.

Aufgrund der Überbauung durch den Carport, ist allerdings die Zufahrt zu den Garagen 17.1 und 18.2 mit einem Pkw wahrscheinlich nicht mehr gegeben.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

Auf Nachfrage teilte das Bauordnungsamt Remscheid mündlich mit, dass für eine anderweitige Nutzung, z.B. als Lager/Abstellraum, eine Nutzungsänderung beantragt werden muss. Die Genehmigung ist von verschiedenen, zu prüfenden Faktoren abhängig. Wenn eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zur Baugenehmigung des Wohnhauses gefordert waren, ist eine Nutzungsänderungen nicht möglich. Allerdings müsste nach sachverständiger Auffassung dann gewährleistet werden, dass die Garagen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist gefordert, dass der Wert der Belastung (hier Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht / Abstellrecht für Fahrzeuge) gesondert zu ermitteln und außerhalb der Gutachtenbearbeitung dem Gericht mitzuteilen ist.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

5.2. Ertragswertverfahren

(ImmoWertV21 §§ 27 bis 34)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums/ Teileigentums 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

Wohnungen:

Gemäß Kenntnisstand sind die Wohnungen vermietet. Das Wohneigentum Nr. 12 konnte besichtigt werden. In das Wohneigentum Nr. 13 wurde ein kurzer Einblick gewährt. Für diese beiden Wohnungen wurden durch die Mieter die Mietverträge übergeben. Hinsichtlich der Wohnung Nr. 6 und Nr. 8 stehen keine Informationen zur Verfügung.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

Garagen:

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

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 Vergleichswertverfahren), 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.

ausgewertetes Material	Kriterien der Mietpreisbildung	Nettokaltmiete (als Vergleichsmiete)
qualifizierter Mietpreisspiegel Stadt Remscheid (Stand 01.02.2025)	Wohnungsgröße 49 bis 51 m ² Wohnungsgröße 52 bis 54 m ² Wohnungsgröße 70 bis 72 m ² Wohnungsgröße 73 bis 75 m ² Zu- und Abschläge gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels (Wohnwertmerkmale).	Basis 5,63 €/m ² Basis 5,59 €/m ² Basis 5,50 €/m ² Basis 5,51 €/m ²

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

31

Wohnlage:

Im Wohnlagenverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Remscheid wird die Stockder Straße in die normale Wohnlage eingeordnet.

Stellplätze:

Bzgl. Stellplätze/Garagen stehen für Remscheid keine Mietangaben zur Verfügung.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

5.2.3. Jahresrohertrag

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

► **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).

► **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 €/m²/Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Bewirtschaftungskosten (BWK) jährlich					
	WET Nr. 6	WET Nr. 8	WET Nr. 12	WET Nr. 13	je Garage
Verwaltung	429	429	429	429	47
Instandhaltungsrücklage	52,31 m² x 14,00 732,34	74,86 m² x 14,00 1.048,04	70,37 m² x 14,00 985,18	49,47 m² x 14,00 692,58	106
Mietausfallwagnis	3.660 x 2 % 73,20	5.664 x 2 % 113,28	4.896 x 2 % 97,92	3.108 x 2 % 62,16	420 x 2 % 8,40
BWK gesamt/gerundet	1.234,54 € rd. 1.235 €	1.590,32 € rd. 1.590 €	1.512,10 € rd. 1.512 €	1.183,74 € rd. 1.184 €	161,40 € rd. 161 €

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.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

Art der baulichen Anlage:	Mehrfamilienhaus
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV	80 Jahre
Baujahr:	1961
Alter des Gebäudes:	64 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer:	ca. 25 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 Rotertragsfaktoren 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)
Rotertragsfaktor (RF)	22,7 % (Standardabweichung 4,4)	19,7 % (Standardabweichung 4,6)
Ø-Wohnfläche (WFL)	72 m ² (Standardabweichung 16)	67 m ² (Standardabweichung 19)
Ø-Kaufpreis (KP)	1.775 €/m ² (Standardabweichung 425)	1.575 m ² (Standardabweichung 429)
Ø-Miete	6,50 €/m ² (Standardabweichung 0,40)	6,60 €/m ² (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.

► **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. 6	6.530 €	x 2 %	rd. 131 €
Wohneigentum Nr. 8	9.064 €	x 2 %	rd. 181 €
Wohneigentum Nr. 12	8.556 €	x 2 %	rd. 171 €
Wohneigentum Nr. 13	6.211 €	x 2 %	rd. 124 €
Teileigentum			
Nr. 17.1, 18.2, 21.5	1.472 €	x 2 %	rd. 29 €
Teileigentum Nr. 25.9	1.458 €	x 2 %	rd. 29 €

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:	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2 %
Barwertfaktor:	19,52

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*

► Erläuterungen im Originalgutachten

boG für Wohneigentum Nr. 6:

Abschlag wegen fehlender Rücklagenbildung in Bezug zum Maßnahmebedarf	- 5 %
Abschlag wegen Risiken und Unwägbarkeiten in Ermangelung einer Besichtigung	- 5 %
Abschlag gesamt	- 10 %

boG für Wohneigentum Nr. 8:

Abschlag wegen fehlender Rücklagenbildung in Bezug zum Maßnahmebedarf	- 5 %
Abschlag wegen Risiken und Unwägbarkeiten in Ermangelung einer Besichtigung	- 5 %
Abschlag gesamt	- 10 %

boG für Wohneigentum Nr. 12:

Abschlag wegen fehlender Rücklagenbildung in Bezug zum Maßnahmebedarf	- 5 %
Abschlag wegen Schimmelpilzproblemen	- 2 %
Abschlag gesamt	- 7 %

boG für Wohneigentum Nr. 13:

Abschlag wegen fehlender Rücklagenbildung in Bezug zum Maßnahmebedarf	- 5 %
Abschlag wegen Risiken und Unwägbarkeiten in Ermangelung einer vollständigen Besichtigung	- 2 %
Abschlag wegen Schimmelpilzproblemen	- 5 %

Abschlag gesamt	- 12 %
-----------------	--------

Deutlich problematisch stellt sich die Situation am Teileigentum der Garagen dar.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

Der Abschlag wird wie folgt beurteilt:

Garagen 17.1 und 18.2	Abschlag gesamt	- 60 %
fehlende Rücklagenbildung - 10 %		
negative Nutzungssituation - 50 %		
Garagen 21.5 und 25.9	Abschlag gesamt	- 20 %
fehlende Rücklagenbildung - 10 %		
negative Nutzungssituation - 10 %		

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

5.2.10. Ertragswertberechnung

(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Wohneigentum		ETW Nr. 6	ETW Nr. 8	ETW Nr. 12	ETW Nr. 13
Jahresrohertrag		3.660 €	5.664 €	4.896 €	3.108 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.235 €	1.590 €	1.512 €	1.184 €
Jahresreinertrag	=	2.425 €	4.074 €	3.384 €	1.924 €
Bodenwertverzinsung	-	131 €	181 €	171 €	124 €
Ertrag des Wohneigentums	=	2.294 €	3.893 €	3.213 €	1.800 €
Barwertfaktor	x	19,52	19,52	19,52	19,52
Ertragswert des Wohneigentums	= ≈	44.778,88 € 44.780 €	75.991,36 € 75.990 €	62.717,76 € 62.720 €	35.136,00 € 35.140 €
Bodenwertanteil	+	6.530 €	9.065 €	8.556 €	6.211 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	51.310 € 51.300 €	85.055 € 85.100 €	71.276 € 71.300 €	41.351 € 41.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10 %	10 %	7 %	12 %
Ertragswert gesamt		46.170 €	76.590 €	66.309 €	36.432 €
Ertragswert gerundet		46.200 €	76.600 €	66.300 €	36.400 €
entspricht pro Quadratmeter WFL		52,31 m² ----- rd. 883 €	74,84 m² ----- rd. 1.024 €	70,37 m² ----- rd. 942 €	49,47 m² ----- rd. 736 €
Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag)		12,6	13,5	13,5	11,7

Teileigentum		Garage 17.1, 18.2, 21.5		Garage 25.9
Jahresrohertrag		420 €		420 €
Bewirtschaftungskosten	-	161 €		161 €
Jahresreinertrag	=	259 €		259 €
Bodenwertverzinsung	-	29 €		29 €
Ertrag des Teileigentums	=	230 €		230 €
Barwertfaktor	x	19,52		19,52
Ertragswert des Teileigentums	= ≈	4.489,60 € 4.490 €		4.489,60 € 4.490 €
Bodenwertanteil	+	1.472 €		1.458 €
vorläufiger Ertragswert	= ≈	5.962 € 5.960 €		5.948 € 5.950 €
Garage		21.5	17.1 18.2	26.9
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20 %	60 %	20 %
Ertragswert gesamt		4.768 €	2.384 €	4.760 €
Ertragswert gerundet		4.800 €	2.400 €	4.800 €

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 Wertermittlungstichtag 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 Stockder Str. 89, 89A wird mit 1961 angegeben. Der Ausbau der Wohnungen im Dachgeschoss erfolgte 1995.

Stand GMB 2025*

Baujahre	1960 bis 1969	1990 bis 1999
Ø-Kaufpreis	1.500 €/m² Wohnfläche	2.010 €/m² Wohnfläche
Spanne	1.190 bis 1.930 €/m²	1.730 bis 2.390 €/m²
Ø-Kaufpreis gesamt	110.000 €	170.000 €
Spanne	40.000 bis 170.000 €	90.000 bis 320.000 €
Ø-Wohnfläche	75 m²	85 m²
	35 bis 100 m²	50 bis 145 m²
Anzahl der Kauffälle	39	25
Anzahl der Objekte	30	20

* 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

Teileigentum

Durch den Gutachterausschuss werden für das Teileigentum an Garagen folgende Daten veröffentlicht:

Wiederverkäufe:

Grundstücksmarktbericht	2023	2024	2025
Mittelwert	9.500 €	8.200 €	9.800 €
Spanne	5.000 bis 17.000 €	5.000 bis 15.000 €	7.500 bis 12.500 €
Kauffälle	32	16	31

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.2. Regionaler Immobilienmarkt

► **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.

► **Erläuterungen im Originalgutachten**

Die zu bewertenden Wohnungen verfügen über keine Sondernutzungsrechte. Die Garagen bilden selbständiges Teileigentum.

Kriterien/Eigenschaften des Immobilienrichtwertes

Immobilienrichtwert:	1.650 €/m ²
Gemeinde:	Remscheid
Ortsteil:	Hölterfeld
Name:	Stockder Straße
Immobilienrichtwertnummer:	205001
Stichtag:	01.01.2025
Wohnlage:	mittel
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen
Objektgruppe:	Weiterverkauf

Gemäß Wohnlageverzeichnis handelt es sich bei der Stockder Straße um eine mittlere Wohnlage. Eine Anpassung ist deshalb bezüglich der Wohnlage nicht relevant, sie entspricht dem IRW.

Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten ist die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer) maßgebend, auch diese entspricht im vorliegenden Fall dem IRW.

Hinsichtlich der Wohnfläche handelt es sich um die WFL gemäß der Vorgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

		ETW Nr.6		ETW Nr. 8		ETW Nr. 12		ETW Nr. 13	
Eigenschaft	IRW	Anpassung		Anpassung		Anpassung		Anpassung	
Modernisierungsgrad	mittel	kl.M.	0,95	kl.M.	0,95	kl.M.	0,95	kl.M.	0,95
Baujahr	1965	1961	0,99	1961	0,99	1961	0,99	1961	0,99
Wohnfläche	75 m²	52 m²	0,89	75 m²	1,00	70 m²	0,98	49 m²	0,87
Ausstattungs-kategorie	mittel	e.-m.	0,95	e.-m.	0,95	e.-m.	0,95	e.-m.	0,95
Geschoss-lage	1	3.OG	1,00	DG	1,03	2.OG	1,00	2.OG	1,00
Balkon	vorhanden	vorh.	0,95	n.v.	0,90	vorh.	0,95	n.v.	0,90
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	8	1,00	8	1,00	8	1,00	8	1,00
Mietsituation	unvermietet	verm.	0,95	verm.	0,95	verm.	0,95	verm.	0,95
Gemein-schaftseigentum*			0,80		0,80		0,80		0,80
Anpassung gesamt		0,57		0,63		0,63		0,53	
Immobilienrichtwert	x	1.650 €		1.650 €		1.650 €		1.650 €	
angepasster IRW	rd.	941 €		1.040 €		1.040 €		875 €	
Wohnfläche	x	52,31 m²		74,86 m²		70,37 m²		49,47 m²	
vorläufiger Vergleichswert	rd.	49.200 €		77.900 €		73.200 €		43.300 €	
boG**	abzgl.	- 5 %		- 5 %		- 2 %		- 7 %	
Vergleichswert	rd.	46.700 €		74.000 €		71.700 €		40.300 €	

kl.M. kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
 e.-m. einfach bis mittel; der Ausstattungsstand ist von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst abhängig.
 verm. vermietet; unvermietet ist gleichgestellt mit einer Eigennutzung
 vorh. vorhanden; bzgl. Balkon/Terrasse wird unterschieden in geringen (0,95), normalen (1,0) und hohen (1,05) Nutzwert
 n.v. nicht vorhanden

► Erläuterungen im Originalgutachten

Garage 17.1 und 18.2

Basiswert Garageneigentum	9.200 €
Anpassung in Bezug zum Gemeinschaftseigentum	- 25 %
Anpassung zur problematischen Nutzungssituation	- 50 %
<u>Abschlag gesamt</u>	<u>- 75 %</u>
Vergleichswert	2.300 €

Garage 21.5 und 25.9

Basiswert Garageneigentum	9.200 €
Anpassung in Bezug zum Gemeinschaftseigentum	- 25 %
Anpassung zur problematischen Nutzungssituation	- 25 %
<u>Abschlag gesamt</u>	<u>- 50 %</u>
Vergleichswert	4.600 €

5.4. Verkehrswerteinschätzung

Gemäß Kenntnisstand sind die 4 gegenständlichen Wohnungen vermietet, zum Zustand konnten in Ermangelung von umfassenden Besichtigungsmöglichkeiten nur bedingt Aussagen gemacht werden. Eine geordnete Bewirtschaftung gestaltet sich für die Verwaltung aufgrund der problematischen Eigentümersituation schwierig. Mieterwechsel sind in der WET-Anlage nicht selten. Die Probleme hinsichtlich der Garagennutzung wurden im Gutachten ausführlich ebenfalls beschrieben.

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. Die ermittelten Quadratmeterwerte für das Wohneigentum und der Wert für das Teileigentum an den Garagen, weicht in hohem Maß vom ausgewerteten Datenmaterial des Gutachterausschusses ab und bewegt sich auch außerhalb der Spannen (siehe Punkt 5.3.1.). Es erfolgte hierzu im Gutachten die Begründung infolge der beschriebenen Situationen. Der Erwerb der Wohnungen und der Garagen bleibt dennoch risikobehaftet, solange die Negativumstände nicht abgestellt werden und sich die Situation der Wohn- und Teileigentümergeinschaft nicht stabilisiert bzw. die Probleme zur Garagennutzung geklärt werden können.

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

		WET Nr. 6	WET Nr. 8	WET Nr. 12	WET Nr. 13
Ertragswert		46.200 €	76.600 €	66.300 €	36.400 €
Vergleichswert		46.700 €	74.000 €	71.700 €	40.300 €
Verkehrswert		46.200 €	76.600 €	66.300 €	36.400 €

		Garage 17.1	Garage 18.2	Garage 21.5	Garage 25.9
Ertragswert		2.400 €	2.400 €	4.800 €	4.800 €
Vergleichswert		2.300 €	2.300 €	4.600 €	4.600 €
Verkehrswert		2.400 €	2.400 €	4.800 €	4.800 €

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 die Eigentumswohnungen und das Teileigentum an den Garagen wird aus dem Ertragswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 25.02.2025 geschätzt auf:

Wohneigentum Nr. 6

im Haus Stockder Str. 89, Wohnungsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26135

46.200 €

(in Worten: sechshundvierzigtausendzweihundert Euro)

Wohneigentum Nr. 8

im Haus Stockder Str. 89, Wohnungsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26137

76.600 €

(in Worten: sechshundsiebenzigtausendsechshundert Euro)

Wohneigentum Nr. 12

im Haus Stockder Str. 89A, Wohnungsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26141

66.300 €

(in Worten: sechshundsechzigtausenddreihundert Euro)

Wohneigentum Nr. 13

im Haus Stockder Str. 89A, Wohnungsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26142

36.400 €

(in Worten: sechshunddreißigtausendvierhundert Euro)

Garage Nr. 17.1

Teileigentumsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26146

4.800 €

(in Worten: viertausendachthundert Euro)

Garage Nr. 18.2

Teileigentumsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26147

4.800 €

(in Worten: viertausendachthundert Euro)

Garage Nr. 21.5

Teileigentumsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26150

2.400 €

(in Worten: zweitausendvierhundert Euro)

Garage Nr. 25.9

Teileigentumsgrundbuch von Remscheid, Blatt 26154

2.400 €

(in Worten: zweitausendvierhundert Euro)

Langenfeld, d. 17.04.2025
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 54 Seiten einseitig beschrieben, 25 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





