

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0175 – 41 54 544

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: Rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



862/100.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken
Gemarkung Remscheid, Flur 210, Flurstück 4, Wohnbaufläche, Bürgerstraße 171, 173
Gemarkung Remscheid, Flur 210, Flurstück 189, Wohnbaufläche, Bürgerstraße 171, 173
Gemarkung Remscheid, Flur 210, Flurstück 190, Wohnbaufläche, Bürgerstraße 171, 173

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nummer 27 des Aufteilungsplanes

VERKEHRSWERT
Garage Nr. 27

4.800 €

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
-Zwangsversteigerung-
Alleestr. 119
42859 Remscheid

Aktenzeichen: 011 K 009/25

Bewertungsstichtag: 13.10.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Grundbuchangaben Wohnungseigentum	8
2.2.	Regionale Beschreibung Grundstückslage, Verkehrsanbindung	9 11
2.3.	Grundstücksbeschreibung	12
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	13
3.1.1.	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	15
3.1.2.	Sonstiges	15
3.1.3.	Bauliche Maße	17
3.2.	Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums	18
3.3.	Beurteilung	18
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	19
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.	Bodenwertermittlung	22
5.	Sachwertermittlung	24
5.1.	Erläuterungen zur Sachwertermittlung	24
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	25
6.	Einschätzung des Verkehrswertes	32

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Grundbuchauszug
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Bodenrichtwertinformation
Anlage 4	Haus Akte
Anlage 5	Teilungserklärung
Anlage 6	Auskunft Baulasten
Anlage 7	Auskunft Altlasten

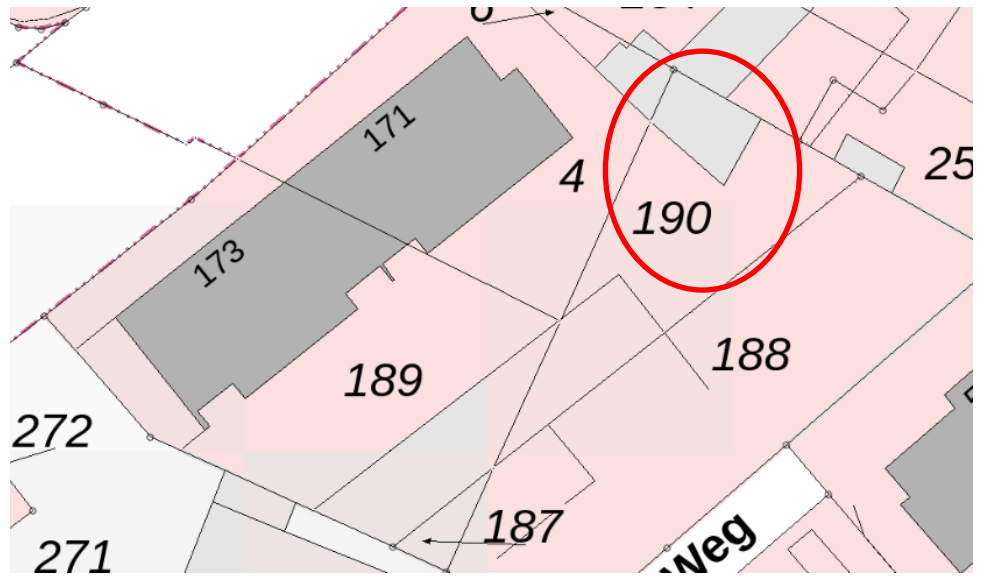
Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/ Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

1. Allgemeine Angaben	
Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Alleestraße 19 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf G. Lahmeyer Marktplatz 14 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Bürgerstraße 171, 173 42859 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Remscheid, Blatt 13244 862/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 210, Flurstück 4, Wohnbaufläche, Bürgerstraße 171, 173 Remscheid, Flur 210, Flurstück 189, Wohnbaufläche, Bürgerstraße 171, 173 Remscheid, Flur 210, Flurstück 190, Wohnbaufläche, Bürgerstraße 171, 173 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nummer 27 des Aufteilungsplanes
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Sondereigentum Nr. 27 in der Wohnanlage Bürgerstraße 171, 173 in Remscheid
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? Durch fehlenden Kontakt mit dem Eigentümer keine Aussage. Vermutlich Eigennutzung. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Augenscheinlich keines vorhanden Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind? Vermutlich keine vorhanden. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja, sie stimmt überein Wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz? Utikal & Co. KG Blecherweg 5

	42857 Remscheid Bestehen baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen? Vermutlich keine Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden? Keine Baulast vorhanden Besteht eine Wohnungsbindung? Keine Bestehen Altlasten auf dem Flurstück? Keine vorhanden Besteht ein Denkmalschutz? Kein Denkmalschutz vorhanden Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden Bestehen Grunddienstbarkeiten? Keine vorhanden
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 03.09.2025 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 09/25
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	13.10.2025
Ortsbesichtigung 24.09.2025 13.10.2025 10.11.2025 18.12.2025 06.01.2026	13.10.2025 <u>Teilnehmer:</u> Rolf Lahmeyer, Sachverständiger Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung die Garagenanlage von außen besichtigen. Trotz mehrmaliger Aufforderung des Schuldners zur Ortsbesichtigung kam keine Reaktion, somit konnte der Sachverständige die Garage Nr. 27 nicht begehen.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.). Der Sachverständige erhielt Einsicht in die Bauakten. Hier wurden ihm Zeichnungen und Pläne zur Verfügung gestellt. Der Sachverständige

konnte hieraus keine Bemaßungen der Garage Nr. 27 ableiten und hielt sich im vorliegenden Gutachten an dem TIM Online Portal.
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich lediglich um die Garage Nr. 27 in der Wohnanlage Bürgerstraße 171, 173 mit einem 862/100.000 Miteigentumsanteil.

Die Anlage verteilt sich auf verschiedene Flurstücke, welche im Miteigentumsanteil stehen. Die Garage Nr. 27 befindet sich auf dem Flurstück 190 und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.



Das Baujahr des Wohnhauses beläuft sich auf ca. 1957. Die Garagenanlage wurde vermutlich im gleichen Zuge erstellt.

Durch den fehlenden Kontakt zum Eigentümer und die Tatsache das keine Ortsbesichtigung durchgeführt werden konnte, konnte der Sachverständige nicht alles über die Bewertungsgarage in Erfahrung bringen. Vermeintliche Fehler können hier nicht ausgeschlossen werden und unterliegen nicht der Haftung des Sachverständigen.

Laut Teilungserklärung werden der Garage Nr. 27 862/100.000 Miteigentumsanteile zugewiesen.

Ob die Garage vermietet oder eigen genutzt ist, konnte der Sachverständige aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht in Erfahrung bringen.

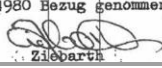
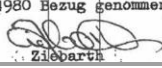
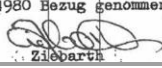
Die Garagenanlage hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen.

Gewerbe	Vermutlich ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	• Haus Akte • Baulastenauskunft • Altlastenauskunft • Katasterkarte • Zeichnungen • Grundbuch
Baulasten	Laut Bescheinigung der Stadt Remscheid Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege keine Baulast vorhanden. Die Bescheinigung wurde dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Altlasten	Laut Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt werden die angefragten Flurstücke nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Die Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei.
Nutzung	Vermutlich Eigennutzung

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben Wohnungseigentum

Amtsgericht	Remscheid																																																																																																																																								
Grundbuch von	Remscheid																																																																																																																																								
Blatt	13244																																																																																																																																								
Flur	210																																																																																																																																								
Flurstücke	4, 190, 198																																																																																																																																								
Bestandsverzeichnis	<table><tr><th colspan="5">Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte</th><th colspan="3">Größe</th></tr><tr><th>Gemarkung (Vermessungsbezirk)</th><th>Flur</th><th>Karte Flurstück</th><th>Liegen- schaftsabsch.</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>ha</th><th>a</th><th>m²</th></tr><tr><th>a</th><th>b</th><th>c/d</th><th>e</th><th></th><th>4</th><th></th><th></th></tr><tr><td>862 /100.000 (Achtthundertzweiundsechzig Einhunderttausendstel)</td><td></td><td></td><td></td><td>Wohnbaufläche</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Miteigentumsanteil an dem Grundstück</td><td></td><td></td><td></td><td>Gebäude- u. Freifläche, wohnen;</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Remscheid</td><td>210</td><td>4</td><td>13.2 44</td><td>Hof- und Gebäudefläche,</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Bürgerstraße 171, 173 Wohnbaufläche</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Remscheid</td><td>210</td><td>190</td><td></td><td>Gebäude- u. Freifläche, wohnen;</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Hof- und Gebäudefläche,</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Remscheid</td><td>210</td><td>189</td><td></td><td>Bürger Straße 171 und 173</td><td></td><td>14</td><td>62</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Gebäude- u. Freifläche, wohnen;</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Hof- und Gebäudefläche,</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Bürger Straße 171 und 173</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Wohnbaufläche</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nummer 27 des Aufteilungsplanes.</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigen- tumsanteilen (eingetragen in den Blättern 13.218, 13.219, 13.220, 13.221, 13.222, 13.223, 13.224, 13.225, 13.226, 13.227, 13.228, 13.229, 13.230, 13.231, 13.232, 13.233, 13.234, 13.235, 13.236, 13.237, 13.238, 13.239, 13.240, 13.241, 13.242, 13.243, 13.244) gehörenden Sonderei- gentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. Dezember 1980 Bezug genommen. Eingetragen am 9. November 1981.</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5"> Ziebarth</td><td colspan="3"> Mörl " 1 Blattnummer gerötet "</td></tr></table>	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen- schaftsabsch.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	a	b	c/d	e		4			862 /100.000 (Achtthundertzweiundsechzig Einhunderttausendstel)				Wohnbaufläche				Miteigentumsanteil an dem Grundstück				Gebäude- u. Freifläche, wohnen;				Remscheid	210	4	13.2 44	Hof- und Gebäudefläche,								Bürgerstraße 171, 173 Wohnbaufläche				Remscheid	210	190		Gebäude- u. Freifläche, wohnen;								Hof- und Gebäudefläche,				Remscheid	210	189		Bürger Straße 171 und 173		14	62					Gebäude- u. Freifläche, wohnen;								Hof- und Gebäudefläche,								Bürger Straße 171 und 173								Wohnbaufläche				verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nummer 27 des Aufteilungsplanes.								Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigen- tumsanteilen (eingetragen in den Blättern 13.218, 13.219, 13.220, 13.221, 13.222, 13.223, 13.224, 13.225, 13.226, 13.227, 13.228, 13.229, 13.230, 13.231, 13.232, 13.233, 13.234, 13.235, 13.236, 13.237, 13.238, 13.239, 13.240, 13.241, 13.242, 13.243, 13.244) gehörenden Sonderei- gentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. Dezember 1980 Bezug genommen. Eingetragen am 9. November 1981.								 Ziebarth					 Mörl " 1 Blattnummer gerötet "		
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe																																																																																																																																				
Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen- schaftsabsch.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²																																																																																																																																		
a	b	c/d	e		4																																																																																																																																				
862 /100.000 (Achtthundertzweiundsechzig Einhunderttausendstel)				Wohnbaufläche																																																																																																																																					
Miteigentumsanteil an dem Grundstück				Gebäude- u. Freifläche, wohnen;																																																																																																																																					
Remscheid	210	4	13.2 44	Hof- und Gebäudefläche,																																																																																																																																					
				Bürgerstraße 171, 173 Wohnbaufläche																																																																																																																																					
Remscheid	210	190		Gebäude- u. Freifläche, wohnen;																																																																																																																																					
				Hof- und Gebäudefläche,																																																																																																																																					
Remscheid	210	189		Bürger Straße 171 und 173		14	62																																																																																																																																		
				Gebäude- u. Freifläche, wohnen;																																																																																																																																					
				Hof- und Gebäudefläche,																																																																																																																																					
				Bürger Straße 171 und 173																																																																																																																																					
				Wohnbaufläche																																																																																																																																					
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nummer 27 des Aufteilungsplanes.																																																																																																																																									
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigen- tumsanteilen (eingetragen in den Blättern 13.218, 13.219, 13.220, 13.221, 13.222, 13.223, 13.224, 13.225, 13.226, 13.227, 13.228, 13.229, 13.230, 13.231, 13.232, 13.233, 13.234, 13.235, 13.236, 13.237, 13.238, 13.239, 13.240, 13.241, 13.242, 13.243, 13.244) gehörenden Sonderei- gentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. Dezember 1980 Bezug genommen. Eingetragen am 9. November 1981.																																																																																																																																									
 Ziebarth					 Mörl " 1 Blattnummer gerötet "																																																																																																																																				
Eigentümer	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich																																																																																																																																								
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Velbert, 11 K 09/25). Eingetragen am 30.06.2025																																																																																																																																								
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für den Sachverständigen nicht relevant.																																																																																																																																								

Hinweis

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Kaufpreisaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadtteil	Remscheid
Einwohner	115.422 (Stand 30.06.2024)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist nach Wuppertal, Leverkusen und Solingen die viertgrößte Stadt des Bergischen Landes. Die Stadt ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland sowie ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks. Außerdem ist sie als Mittelzentrum in NRW klassifiziert. Die Einwohnerzahl Remscheids überschritt 1929 mit Bildung der „neuen“ Stadt Remscheid die Schwelle von 100.000 Einwohnern, wodurch sie Großstadt wurde. Aufgrund der weitreichenden Handelsbeziehungen seiner Metall- und Werkzeugindustrie nach Übersee nennt sich Remscheid volkstümlich-traditionell seit den 1880er Jahren die „Seestadt auf dem Berge“. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens, über den tief eingeschnittenen Tälern des Eschbachs, des Morsbaches und der Wupper und ihrer Seitentäler östlich von Solingen und südlich von Wuppertal, welche zugleich die beiden nächsten größeren Städte sind. Die höchste Stelle des Stadtgebiets von Remscheid befindet sich in Hohenhagen auf dem Brodtberg und beträgt 378,86 m ü. NN, die tiefste Stelle befindet sich an der Wupper bei Wiesenkotten und beträgt 96 m ü. NN. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 9,4 km, die größte West-Ost-Ausdehnung 12,4 km. Der Temperaturunterschied innerhalb des Stadtgebietes beläuft sich auf 5 °C. Bedingt durch den Steigungsregen ist Remscheid sehr stark von Niederschlägen betroffen, die Niederschläge speisen eine Reihe von künstlich angelegten Seen. Vor allem in den Wintermonaten gehört die Stadt zu den niederschlagsreichsten Orten in Deutschland. So fallen in Extremfällen teilweise bis zu 100 l/m² im Monat Das Stadtgebiet Remscheids besteht heute aus vier Stadtbezirken: Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lennep und Lüttringhausen. Früher war der Stadtbezirk Alt-Remscheid unterteilt in die Stadtbezirke Innenstadt, Nord/Hasten und West, so dass es damals insgesamt sechs Stadtbezirke gab. Jeder Stadtbezirk hat seine eigene Bezirksvertretung, deren Vorsitzender der jeweilige Bezirksbürgermeister ist.

Im Jahre 2016 erbrachte Remscheid, innerhalb der Stadtgrenzen, ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,823 Milliarden €. Das BIP pro Kopf lag im selben Jahr bei 34.736 € (Nordrhein-Westfalen: 37.416 €, Deutschland 38.180 €) und damit leicht unter dem regionalen und nationalen Durchschnitt. In der Stadt gab es 2016 ca. 59.100 erwerbstätige Personen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 bei 6,9 % und damit leicht über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen mit 6,4 %.

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Nr. 95b „Remscheid“ und Nr. 95a „Remscheid-Lennep“) an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle Nr. 94 „Wuppertal-Ronsdorf“ liegt unmittelbar hinter der Stadtgrenze. Nahe der Eschbachtalsperre liegt die Raststätte Remscheid an der A 1. Ferner führen die Bundesstraßen B 51, B 229 und B 237, sowie die Landesstraßen L 58, L 74, L 80, L 81, L 157, L 216, L 407, L 409, L 411, L 412, L 415 und L 417 durch das Stadtgebiet.

Remscheid liegt an den Bahnstrecken Wuppertal-Oberbarmen–Opladen, Remscheid-Lennep–Remscheid-Hasten und Solingen–Remscheid, die heute zum Teil abschnittsweise stillgelegt sind. Die Strecke von Solingen führt an der Grenze zur Stadt Remscheid über die Müngstener Brücke, Deutschlands höchste Stahl-Eisenbahnbrücke.

Die vier Bahnstationen im Stadtgebiet (Remscheid Hauptbahnhof, Lennep, Lüttringhausen und Güldenwerth) werden von der S-Bahn-Linie S 7 (Der Müngstener) sowie teilweise vom Regional-Express RE 47 (Düssel-Wupper-Express) bedient. Die nächstgelegenen Fernverkehrsbahnhöfe befinden sich in Wuppertal und Solingen.

In Remscheid besteht ein Amtsgericht, die Berufsfeuerwehr Remscheid mit sieben Freiwilligen Feuerwehren, eine Niederlassung der Bundesagentur für Arbeit, sowie eine Einrichtung für öffentliche Ämter. Die Zentralbibliothek der Stadtbücherei Remscheid befindet sich in der Innenstadt, gegenüber dem Teo-Otto-Theater. Weitere Stadtteilbibliotheken liegen in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Letztere wird zu einem großen Teil vom Verein „Die Lütteraten“ getragen. Aber auch in Lennep gibt es eine Unterstützung durch die „Büchereifreunde Lennep“.

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

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

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertendes Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich kaum aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

Das Bewertungsgrundstück wird über die Bürger Straße erreicht und kann ausschließlich von dieser befahren werden.

- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen*
- *Remscheid ca. 4 km*
- *Velbert ca. 36 km*
- *Solingen ca. 17 km*
- *Wuppertal ca. 17 km*
- *Leverkusen ca. 39 km*
- *Langenfeld ca. 40 km*
- *Düsseldorf ca. 48 km*

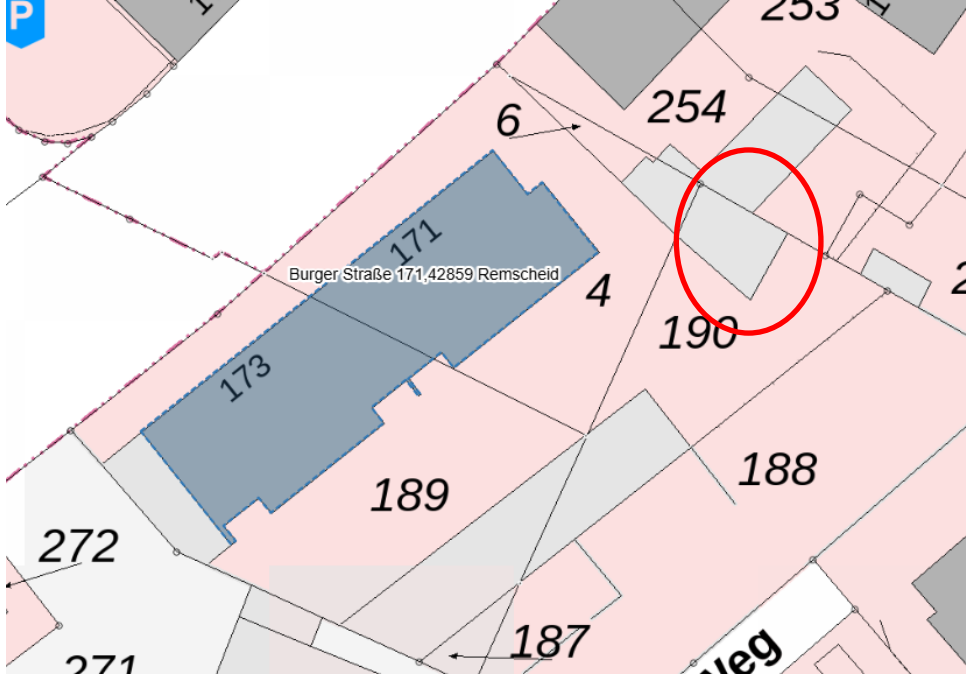
- *Sana Klinikum Remscheid ca. 7 km*

- *A 1 ca. 2 km*
- *A 46 ca. 21 km*

- *Flughafen Düsseldorf ca. 59 km*
- *Flughafen Köln ca. 47 km*
- *Bahnhof Remscheid ca. 5 km*

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

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Die Bürger Straße ist eine zweispurig befahrbare Verkehrsstraße mit Gehwegen beidseitig. Öffentliche Stellplätze sind an der Straße vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	• Wasser • Strom • Kanal Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit Da es sich hier lediglich um eine Garage handelt, werden die Erschließungskosten nicht gesondert abgefragt.
Art der Bebauung	Die Flurstücke wurden mit insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser, einer Garagenanlage und einer externen Garage bebaut. Zur Bewertung steht lediglich die externe Garage in geschlossener Bebauung, da hinter der Garage eine auf dem Nachbarsgrundstück stehende Garage angebaut wurde.
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus den Flurstücken 4, 189 und 190 gebildet. Die zu bewertende gesonderte Garage befindet auf dem Flurstück 190. Auf den Flurstücken 4 und 189 befinden sich insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser. Zudem erstreckt sich die Garagenanlage auf die Flurstücke 189 und 190. Alle Flurstücke haben unregelmäßige Zuschnitte. 
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht kein Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Bürger Straße.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich begrenzt an der Bürger Straße. Auf den Flurstücken steht laut Ortsbesichtigung eine Garagenanlage sowie eine separate Garage.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen und den Informationen aus der Haus Akte.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Einzelgarage
Baujahr	ca. 1957 (lt. Bauakten)
Umwandlung in Wohn- und Teileigentum	Ca. 1981 laut Teilungserklärung Die Teilungserklärung lag dem Sachverständigen vor und wird als Anlage im Gutachten beigelegt.
Sondernutzungsrechte	Sondereigentum an der Garage Nr. 27

Aufteilung/Belegung	Vermutlich Eigennutzung. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des fehlenden Kontakts zum Eigentümer kann der Sachverständige hierzu keine fundierte Aussage tätigen.
----------------------------	--

Konstruktion	• Massivbau
Fundament	• Beton
Geschosse	• Erdgeschoss
Dach	• Flachdach
Fassade	• Geputzt und gestrichen
Garagentor	• Metall gestrichen
Installationen	Vermutlich keine vorhanden
Heizung	Vermutlich keine vorhanden
Modernisierung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage tätigen.
Schäden Fehlende Instandhaltung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage tätigen. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einzelgarage, welche sich auf dem Flurstück 190 steht.

Generell sind die Flurstücke 189, 4 und 190 im Teileigentum. Die Flurstücke 189/4/190 bilden gemeinsam 862/100.000 Miteigentumsanteile.

Auf dem Flurstück 4 befindet sich ein Mehrfamilienhaus, die Hausnummer 171, auf dem Flurstück 189 befindet sich ebenfalls ein Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 173. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 189 und 190 eine Garagenanlage, sowie die zu bewertende Einzelgarage.

Die Garage lässt sich über die Bürger Straße durch eine Zufahrt zur Gebäuderückseite erreichen. Die Zufahrt ist geteert und endet zu den Garageneinheiten. Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 4 und geht weiter zum Flurstück 190 und 189.

Die Flurstücke befinden sich in Hanglage.

Der Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt nicht besichtigen. Trotz zeitgemäßer und mehrmaliger Einladung des Eigentümers konnte der Sachverständige die Garageneinheit nicht besichtigen.

Die Flurstücke liegen der Bürger Straße süd-östlich an.

Augenscheinlich sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

Trotz Kontakt zur Hausverwaltung konnte der Sachverständige nicht in Erfahrung bringen, ob sich die Garage in Eigennutzung oder in Vermietung befindet.

Der Haus Akt sowie die Teilungserklärung wurden dem Gutachten in Anlage beigelegt.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstau erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal als Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage tätigen.

Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

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

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. 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.

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



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.

Nach sachverständiger Auffassung kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn nicht um einen Verkauf, sondern um eine Übernahme durch ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt.

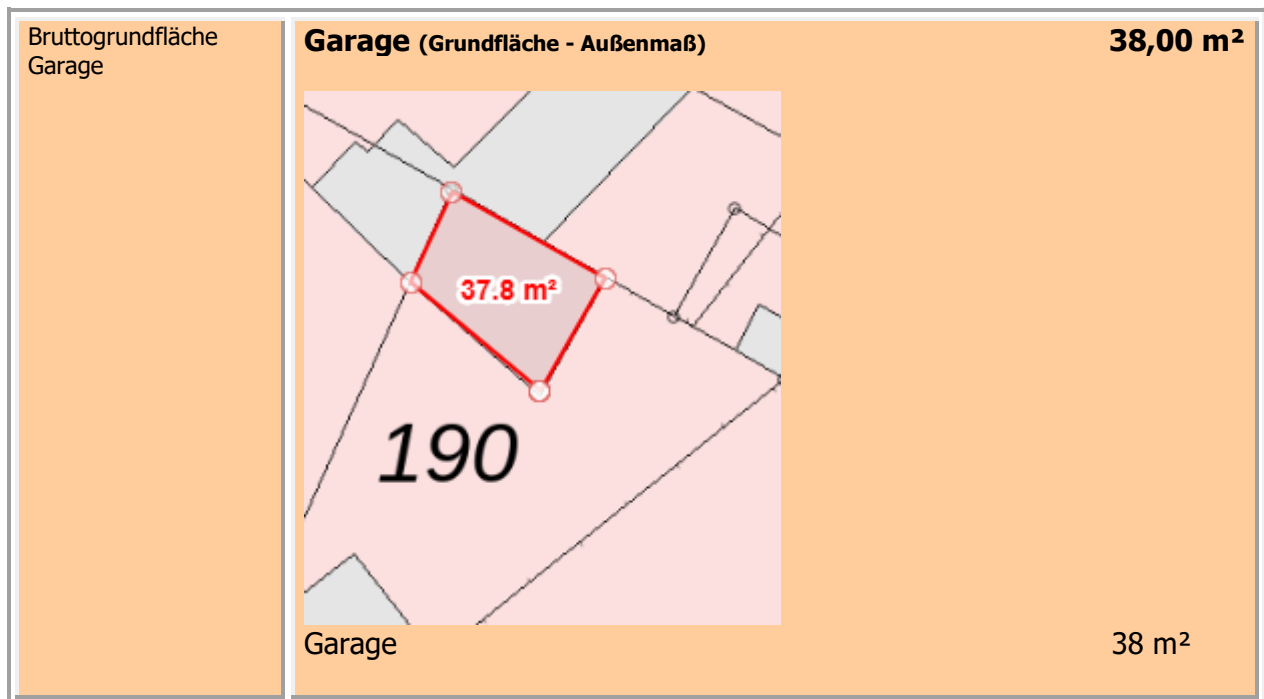
Dem Sachverständigen wurden die Energieausweise der Mehrfamilienhäuser durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, diese sind allerdings für die Bewertung der Garageneinheit als nicht relevant einzustufen.

3.1.3. Bauliche Maße

Die Beschreibung bezieht sich grundsätzlich nur auf das wesentliche und insoweit aus den Plänen erkennbare.

Eine Ausweisung der Nutzfläche standen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Des Weiteren ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Nutzfläche für das Sachwertverfahren als nicht relevant einzustufen ist.

Bezüglich der Bruttogrundfläche wird diese aus dem TIM ONLINE Portal entnommen.



3.2. Beschreibung des zu bewertenden Eigentums

Aufgrund fehlender Ortsbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage machen.

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen in normaler Wohnlage laut Mietspiegel der Stadt Remscheid.
Zustand Gebäude	Die Garage befindet sich von außen betrachtet in einem dem Baujahr typischen Zustand und sind vermutlich für heutige Fahrzeuge zu klein konzipiert.
Außenanlagen	augenscheinlich keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	gut

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

**das Vergleichswertverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten, zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die Bodenrichtwertkarte einen direkt zutreffenden Richtwert für das Grundstück aus.

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen werden in der Regel nach Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Es spielt vor allem die Wohnlage eine besondere Rolle.

Der Verkehrswert wird deshalb vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

Als Problem stellt sich dabei die Tatsache dar, dass auch die über die Gutachterausschüsse abgefragten Vergleichspreise nur auf ein bestimmtes Informationsmaß begrenzt sind und somit der Vergleich in den meisten Fällen pauschalisiert, betrachtet werden muss. Außerdem wird der Verkaufspreis davon beeinflusst, ob es sich um einen Erst- oder einen Wiederverkauf bzw. eine Umwandlung handelt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall gem. der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage aus dem **Sachwert** abgeleitet. Aufgrund der vorhandenen Situation (Einzelgarage in der Bewertung) wird lediglich ein Verfahren angewendet.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehenseise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

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.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40-47 ImmoWertV 2021) 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 Lage Wert 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

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

Bodenrichtwert	185 €/m² Stichtag 01.01.2025
Gemeinde	Remscheid
Bodenrichtwertnummer	30082
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Bliedinghausen
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	Sonstige
Freies Feld	Bürger Straße

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	185 €/m²
Grundstücksgröße	Flurstücke 189/4/190 Wirtschaftsart und Lage 862/100.00 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

	Flur 210, Flurstück 4, Wohnbaufläche, Bürger Straße 171, 173 Flur 210, Flurstück 190, Wohnbaufläche, Bürger Straße 171, 173 Flur 210, Flurstück 189, Wohnbaufläche, Bürger Straße 171, 173, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 27 des Aufteilungsplanes. Gesamtgröße aller Flurstücke laut Grundbuch 1.462 m ²
Bodenwert insgesamt	<u>270.470 €</u>
Bodenwert anteilig	862/100.000 Miteigentumsanteile <u>2.331 €</u>

Erschließung:

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gem. BauGB ist vermutlich in ortsüblichem Umfang realisiert.

Straßenanbindung:

Die Bürger Straße ist eine normal angelegte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang.

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

Einschätzung des Bodenwertes

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

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man von keiner weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen. Das Grundstück entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert von dem Sachverständigen übernommen.

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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

- der baulichen Anlagen (im Sinne des §36 ImmoWert2021),
- der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (im Sinne des § 37 ImmoWertV),
- und dem nach den §§ 40-43 zu ermittelten Bodenwert

ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Dieser vorläufig gebildete Sachwert ist

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

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

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

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können durchschnittliche Herstellungskosten, Erfahrungssätze oder sachverständige Schätzungen zugrunde gelegt werden. Bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen sind die zum Zeitpunkt des Stichtags gültigen wertrelevanten Angaben (z.B. Bodenrichtwert/Sachwertfaktor) anzuhalten.

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

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

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

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

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (lineare Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Zusätzlich werden die Wertanteile der Außenanlagen und Nebengebäude bestimmt. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



5.2 Ermittlung der Herstellungswerte

Berechnungsgrundlage Normalherstellungskosten NHK 2010
Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile

Grundlage der Sachwertermittlung ist die Anwendung der Sachwertrichtlinie. Die hierzu erforderlichen Sachwertfaktoren sind demnach durch die zuständigen Gutachterausschüsse zu ermitteln.

Die Garage kann gemäß NHK 2010 als TYP 14.1 (Einzelgaragen) eingestuft werden.

Die Garage fungiert als Einzelgarage in Massivbauweise. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der augenscheinliche äußere Zustand, ordnet der Sachverständige die Garage in die Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise) ein.

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Es ergibt sich somit ein Kostenkennwert in Höhe von 485 €/m² für die Einzelgarage. Hierin sind 12 % Baunebenkosten enthalten.

Eine Anpassung der Garage ist im Weiteren nicht vorgesehen, da es sich hier lediglich um eine Garage und nicht um eine Wohnbebauung handelt.

Herstellungswert Garage		
Bruttogrundfläche	Gesamt	38 m²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	
	Ausstattungsstufe	485 €/m ²
Kosten der BGF	Herstellungswert insgesamt	18.430 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorien jeweils mit 12 % enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Lt. NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden des **Typs 14.1 (Einzelgaragen in Massivbauweise)** bei durchschnittlich **60** Jahren.

Für das Baujahr 1957 ergibt sich ein Gebäudealter von 68 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren angewendet.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

Der Sachverständige ordnet das gesamte Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes und der vorhandenen Schäden, mit einer Restnutzungsdauer von noch **9 Jahren** ein.

Erklärung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	+/-10
Wohnhäuser /Geschäftshaus mit Mischnutzung	70	Jahre	+/-10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgeb.	40	Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen	50	Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre	+/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte/Autohäuser	30	Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser	50	Jahre	+/-10
Einzelgaragen	60	Jahre	+/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	Jahre	+/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40	Jahre	+/-10
Lager-/Versandgebäude	40	Jahre	+/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre	+/-10

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Vergebene Punkte	Max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	-	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	-	2
Modernisierung der Heizungsanlage	-	2
Wärmedämmung der Außenwände	-	4
Modernisierung von Bädern	-	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Böden, Treppen	-	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.
Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Der Sachverständige ordnet das Objekt mit insgesamt **0 Punkten** aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein.
Hieraus ergibt sich der Modernisierungsgrad **nicht modernisiert**.

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

Hinsichtlich des Gebäudealters ergibt sich aufgrund des Modernisierungsgrades eine modifizierte Restnutzungsdauer von **9 Jahren** für das Bewertungsobjekt.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen und die Modernisierungen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter

Restnutzungsdauer 9 Jahre (nachstehende Beträge sind gerundet)

Einzelgarage

Alterswertminderung (lin.)	85 %
Herstellungswert	18.430 €
Summe	18.430 €
daraus 85 %	- 15.667 €
Zeitwert des Garagengebäude	2.763 €

Wertminderung wegen Mängel/Schäden

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage tätigen.

Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmowertV 2021)

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln/Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekten) und zur alsbaldigen Freilegung anstehend,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

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

Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

- 5 %

Sachwertverfahren

Bewertungsstichtag 13.10.2025

Die Berechnung erfolgte in einem Tabellenkalkulationsprogramm mit allen Nachkommastellen. Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)		
nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet Bewertungsstichtag: 13.10.2025		
Freistehendes Garagengebäude		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 14.1	
BGF in m ²		38 m ²
Baujahr		1957
Herstellungswert pro m ² BGF-Stufe 3	X	485 €/m ²
Herstellungswert inkl. Baunebenkosten	=	18.430 €
Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre
Restnutzungsdauer (modifiziert)		9 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	X	85 %
	-	15.667 €
Zeitwert des Gebäudes	=	2.763 €
Bodenwert	+	2.331 €
Vorläufiger Sachwert	=	5.094 €
Sachwertfaktor		Ohne, da es sich hier um eine Garage handelt
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 5%	255 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung		Keine vorhanden
Außenanlagen		Keine vorhanden
Korrigierter Sachwert	=	4.839 €

6. **Einschätzung des Verkehrswertes**

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

Im Teileigentum stehen die Flurstücke 4, 190 und 189 mit 862/100.000 Miteigentumsanteile an den Flurstücken der Einzelgarage.

Zu bewerten war die sich auf dem Flurstück 190 befindlichen Einzelgarage.

Auf dem Flurstück 4 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 171 in geschlossener Bebauung, verbunden mit dem Flurstück 189, welches mit einem weiteren Mehrfamilienhaus, der Hausnummer 173 bebaut wurde.

Über das Flurstück 4 gelangt man zur Gebäuderückseite, im Weiteren über das Flurstück 190 zum Flurstück 189. Hier befindet sich auch eine weitere Garagenanlage welches sich über die Flurstücke 189 und 190 erstreckt. Die zu bewertende Einzelgarage befindet sich nördlich der Garagenanlage.

Trotz fristgerechter und mehrmaliger Einladung des Eigentümers fand keine Ortsbesichtigung an den angesetzten Terminen statt und konnte nicht durchgeführt werden.

Aufgrund fehlender Unterlagen konnte der Sachverständige Einsicht in das Bauaktenarchiv nehmen. Hier wurde ihm ein Haus Akt mit Zeichnungen übermittelt, welche dem Gutachten in Anlage beigefügt wurde.

Hinsichtlich der Nutzfläche konnte kein eigenes Aufmaß aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erstellt werden. Aufgrund der Auswahl des Sachwertverfahrens als einziges und wertgebendes Verfahren war die Ausweisung einer Nutzfläche als nicht relevant einzustufen.

Die Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigen aus dem TIM ONLINE Portal entnommen und als Anknüpfungstatsache übernommen.

Das Bewertungsgrundstück ist ausschließlich von der Bürger Straße aus befahrbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Bürger Straße vorhanden.

Der Allgemeinzustand des Objektes zeigt sich als nach äußerem Anschein als baujahresgerecht.

Das Objekt verfügt augenscheinlich über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Sachwertverfahren angewendet und abgeleitet.

Die Restnutzungsdauer der Garage wurde modifiziert und mit 9 Jahren ermittelt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich vermutlich in Eigennutzung.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % getätigt.

Bürger Straße 171, 173 * 42859 Remscheid		
		gesamt * (gerundet)
Sachwert		4.839 €
Verkehrswert		4.800 €
Bodenwert anteilig 2.331 € Restnutzungsdauer 9 Jahre		

* Seitens der Sachverständigen wird vorausgesetzt, dass die den Unterlagen entnommenen Angaben bzw. zur Verfügung gestellten Informationen bzgl. der Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten in wesentlichen übereinstimmen.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 33 Seiten einseitig beschrieben sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 3-fach ausgefertigt:

2 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 09.01.2025

Rolf Lahmeyer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch 'Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)

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