



REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestr. 119
42853 Remscheid

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Gerichtsaktenzeichen: **011 K 14/22**

Datum: 01.03.2024 Az.: 23/05/037

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Zweck der Werfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
(unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten)
für das mit einem **Zweifamilienhaus und einer Garage**
bebaute Grundstück in 42857 Remscheid, Westhauser Straße





REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestr. 119
42853 Remscheid

Gerichtsaktenzeichen: 011 K 14/22

Datum: 01.03.2024 Az.: 23/05/037

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
(unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) für das
mit einem **Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück**
in **42857 Remscheid, Westhauser Straße 16**, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	5279	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	189	149
Eigentümer (lt. Grundbuch):	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht angegeben	

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 26.02.2024 mit rd. **355.000 €** ermittelt.

Der Werteinfluss der Grunddienstbarkeit wird auf **-2.200 €** geschätzt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.3	freistehende Garage an der südlichen Grundstücksgrenze im Bauwch.	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2	Grundstücksdaten	13
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Sachwertberechnung	15
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Vergleichswertermittlung	22
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	23
5	Verkehrswert	24
6	Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage im Bauwich
Objektadresse:	Westhauser Straße 16, 42857 Remscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 5279, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 189, Flurstück 149, zu bewertende Fläche 837 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid - Abteilung 011 - Alleestr. 119 42853 Remscheid Auftrag vom 20.05.2023 (Datum d. Auftragsschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht angegeben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren, Gerichtsaktenzeichen 011 K 14/22
Tag der ersten Ortsbesichtigung:	29.06.2023
Wertermittlungstichtag:	26.02.2024 Tag der erneuten Ortsbesichtigung von außen
Qualitätstichtag:	26.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden, weil weder der Eigentümer noch ein Bevollmächtigter zum ersten Ortstermin erschienen sind. Die Versuche in mehreren Telefonaten mit dem Schuldner bzw. dessen Familienangehörigen einen neuen Ortstermin zu vereinbaren, führten zu keinem Ergebnis. Die Ortsbesichtigung wurde daher nur von außen und zwar von der Westhauser Straße durchgeführt. Die beiden Giebelseiten konnten nur bedingt, die Rückseite des Gebäudes konnte nicht besichtigt werden. Der Zustand der Rückseite des Gebäudes, und ob sich dort werthaltige Außenanlagen befinden, konnte nicht festgestellt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Auf Anforderung wurden vom Amtsgericht übersandt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2024 Von mir wurden diese Auskünfte/Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug aus dem Geoportal. • Berechnung der modellbezogenen Bruttogrundflächen • Wohnflächenberechnung aus Gebäudegeometrien • mündliche Auskunft aus dem Altlastenkataster • mündliche Auskunft zum Baurecht
Verwendete Marktdaten, Erkundigungen, Informationen:	Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid, • Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW, • Vergleichsfaktor für EFH/ZFH: Immobilienrichtwert • statistisches Bundesamt: aktuelle Indexreihen Mietspiegel 2022 für Remscheid, gültig ab 1.12.2022, zum Vergleich auch die Mietspiegel der bergischen Nachbarstädte Wuppertal und Solingen, Auskünfte der Verwaltung der Stadt Remscheid, i.S. • Planungsrecht: Frau Bollongino, • Verdacht auf Altlasten: Herr Brinkmann,

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der durch das Amtsgericht Remscheid zusätzlich gestellten Fragen:

1. sind Mieter oder Pächter des Grundbesitzes vorhanden ?
Ist mir nicht bekannt.
Da ich bei meinem 1. Ortstermin jedoch ein Sohn des Schuldners am Objekt angetroffen habe, nehme ich an, dass eine der Wohnungen im Haus von diesem bewohnt wird.
2. ist ein Gewerbebetrieb vorhanden ? (Augenscheinlich) nein.
3. sind Betriebseinrichtungen, Maschinen und Zubehör vorhanden die nicht innerhalb dieses Gutachten mitbewertet worden sind ?
Ist nicht bekannt, da ich keine Innenbesichtigung durchführen konnte.
4. stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein ? ja.

Besonderheit bei der Wertermittlung in Zwangsversteuerungsverfahren

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs.3.6 ImmoWertV21 zuerst ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Der Werteinfluss der Grunddienstbarkeit wird ab Ende des Gutachtens gesondert ausgewiesen.

Besonderheiten des Auftrags

Nach schriftlicher Einladung des Schuldners wurde der 1.Ortstermin am 29.06.2023 durchgeführt. Weder der Schuldner, noch eine vertretungsberechtigte Person waren zugegen.

Es war zu erkennen, dass am Objekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Augenscheinlich wurden neue Kunststofffenster eingesetzt und eine Wärmedämmfassade aufgebracht - die Arbeiten sind im Sockelbereich des Gebäudes nicht abgeschlossen.

Auf einer Luftaufnahme aus dem Jahr 2016 war zu sehen, dass das vormalige Satteldach entfernt wurde. Heute bildet ein Flachdach mit Zinkblech Attika den oberen Gebäudeabschluss.

Welche Modernisierungen im Inneren des Gebäudes durchgeführt wurden ist mir nicht bekannt.

Dass auch hier Verbesserung vorgenommen wurden wird jedoch von mir vermutet.

Wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung des Hauses und der Räume wird bei der Bewertung von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

Ob die Modernisierungsarbeiten im Gebäude fertiggestellt und handwerksgerecht ausgeführt sind, konnte ich nicht überprüfen, da ich das Gebäude nie betreten habe.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Angaben zur Gemeinde:

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 115.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten bergischen Städtedreiecks.

Remscheid liegt auf den Höhen des bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 – Köln-Dortmund – an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Neben dem Hauptbahnhof Remscheid bestehen noch drei kleinere Regionalbahnhöfe (Güldenwerth, Lennep und Lüttringhausen).

Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 50 km, der Flughafen Köln ca. 60 km entfernt.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Solingen ca. 10 km und Wuppertal ca.15 km entfernt

Autobahnzufahrt:

zur A 1, (Köln/Bremen), Ass Remscheid ca. 9 km
und Ass Wermelskirchen 6,8 km entfernt

Bahnhof:

Hbf. Remscheid ca. 5,8 km
und Bf. Güldenwerth ca. 2 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zu den Stadtteilzentren Reinshagen/Güldenwerth mit Geschäften des täglichen Bedarfs beträgt ca. 1 km. Kindergarten, Schulen und Ärzte sind in einem Umkreis von ca. 2 km erreichbar, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung (gegenüber); Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mäßig (Straßenverkehr zu den Hauptverkehrszeiten)
Topografie:	leichte Hanglage, von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 36,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 837 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße) L157, mit mäßigem, zu den Hauptverkehrszeiten stärkerem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege sind beidseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten am Rande der Fahrbahn vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; ob ein Gasanschluss verlegt ist, ist unbekannt, Kanalanschluss; Fernsehkabel- und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Zweifamilienhauses; Bauwischgarage an der südlichen Grundstücksgrenze; werthaltige Einfriedung waren von der Straße aus nicht erkennbar
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten und Bodenverunreinigungen unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 28.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 5279 folgende Eintragung:

Ifd.Nr.2: zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Remscheid Blatt 3562 verzeichneten Grundstücks Flur 189, Flurstück 150 (das südwestliche Nachbargrundstück) eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts: „der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, einen 2 m breiten Streifen des dienenden Grundstücks, entlang dessen gemeinsamer Grenze mit dem herrschenden Grundstück, als gemeinsame Zufahrt zu benutzen und benutzen zu lassen.

Eingetragen am 08.03.1965

Anmerkung: diese Grunddienstbarkeit betrifft die notwendige Zufahrtsfläche zu den beiden Bauwischgaragen.

Sollte diese Dienstbarkeit im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen, müsste die Zufahrt zur Garage auf dem Bewertungsgrundstück an gleicher Stelle verbleiben.

Die durch die Grunddienstbarkeit betroffene Fläche beträgt ca. $9,0 \times 2,0 \text{ m} = 18,0 \text{ m}^2$. Der Werteeinfluss der Grunddienstbarkeit wird auf 50 % des Bodenwertes = $18,0 \text{ m}^2 \times 245 \text{ €} \times 50 \% = \text{rd. } 2.200 \text{ €}$ geschätzt.

Herrschervermerke:

im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Da der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen ist, konnten die üblicherweise hierzu gestellten Fragen nicht beantwortet werden. Zu einem späteren Zeitpunkt bekannt werdende sonstige nicht eingetragene Lasten sind ggf. zusätzlich zu den Wertansätzen dieses Gutachtens zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Remscheid aufgeführt. Daher wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die ab dem Jahr 2016 am Objekt vorgenommenen erheblichen Umbaumaßnahmen und die Übereinstimmung der Baumaßnahmen mit der Genehmigung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Landesstraße L 157 und ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Objekt konnte beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen ist daher die Inaugenscheinnahme des Objektes von außen. Sie stützt sich weiterhin auf meine Erfahrung aus den Besichtigungen vieler ähnlicher Ein- und Zweifamilienhäuser aus Baujahren 1950-1965.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie sie von der öffentliche Straße und dem Grundstückszugang aus erkennbar waren.

Annahmen die zum Beispiel zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erforderlich sind, wurden auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr unterstellt. Hierbei wurde ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden, unterlassene Instandhaltungen sowie der Zustand des Innenausbaus konnten wegen der unterbliebenen Innenbesichtigung in den bewohnten Wohnungen nicht festgestellt werden und sind in demzufolge in dieser Wertermittlung nur im Rahmen des pauschalen Abzugs berücksichtigt.

Baumängel und -schäden, unterlassene Instandhaltungen sowie der Zustand des Innenausbaus konnten wegen der unterbliebenen Innenbesichtigung der Wohnungen nicht festgestellt werden und sind demzufolge in dieser Wertermittlung nur im Rahmen eines pauschalen Abschlags berücksichtigt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	um 1960 (nach Bauart und Aussehen frei geschätzt)
Modernisierung:	ab 2016 (Luftbildaufnahme mit teilentferntem Satteldach)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 234 m ² ; sie wurde von mir aus der BGF mithilfe von Umrechnungskoeffizienten aus der Wertermittlungsliteratur ermittelt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 449,7 m ²
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird dem Grad der Barrierefreiheit kein Werteeinfluss beigemessen.
Außenansicht:	insgesamt mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrolplatte mit einem grauen Oberputz verkleidet, Der Außenputz ist im Sockelbereich nicht fertiggestellt.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	vermutlich Beton und Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	wie bei dieser Objektart im Jahr der Errichtung üblich vermutlich Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> wie bei dieser Objektart im Baujahr üblich vermutlich Stahlbeton mit Natur- oder Kunststeinbelägen; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Pulverlackbeschichtet Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, Hauseingang unfertig und ungepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> die Dachkonstruktion des ehemaligen Satteldachs wurde im Jahre 2015/2016 abgetragen und durch das jetzt vor- handene Flachdach ersetzt. (Auf einer Luftbildaufnahme von 2016 ist das Teil abge- tragene Satteldach auf dem Gebäude zu erkennen. Auf der Aufnahme einer Überfliegung im Jahr 2013 ist ein Satteldach mit je einer großen Gaube zur Straße und zur Gartenseite zu erkennen) <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Flachdachdämmung mit Folienbahneneindichtung und umlaufender Attika aus Zinkblechscharen Da das Dach im Jahre 2010/2016 in seiner jetzigen Form erstmals hergestellt wurde wird unterstellt, dass eine zeit- gemäße Dämmung nach EnEV eingebaut wurde.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	die Art der Heizung ist unbekannt,
Energieeffizienz des Gebäudes:	ein Energieausweis liegt mir nicht vor.
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Raumausstattungen und Ausbauzustand des Gebäudes ist mir nicht bekannt.

Zur Wertermittlung wird für das Gebäude und die Wohnungen eine normale Ausstattung unterstellt. Die unterstellten Ausstattungsmerkmale und Ausstattungsstandards sind der entsprechende Tabelle nach folgenden Sachwertverfahren zu entnehmen.

3.3 freistehende Garage an der südlichen Grundstücksgrenze im Bauwich

Baujahr:	1955 und des Aussehens und des Bautypus geschätzt
Bauart:	massiv;
Außenansicht:	verputzt und gestrichen;
Dachform:	leicht geneigtes Pultdach;
Dach aus:	Beton mit Bitumenpappeindeckung;
Tor:	Schwingflügeltor aus Holz, instandsetzungsbedürftig;
Boden:	Beton (vermutlich)
Fenster:	2 Bullaugen an der Nordseite

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
mit Betonpflaster befestigte Garagenzufahrt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ein marktgerechter Preis im nächsten Verkaufsfall, der **Verkehrswert**. Dieser 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. Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der dem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Um die Sicherheit der Ergebnisse zu erhöhen sollen mehrere Verfahren angewendet werden.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung

der Bodenwert wird für gewöhnlich an Hand eines Bodenrichtwertes ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone. Durch Anpassung des verwendeten Bodenrichtwertes gleicht man diesen an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt. (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Sachwertverfahren

mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die nicht zur Erzielung einer Rendite, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung konzipiert sind.

Das Bewertungsobjekt dient der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet. Da der Gutachterausschusses der Stadt Remscheid Sachwertfaktoren für die Objektart „Ein-/und Zweifamilienhäuser“ abgeleitet hat, kann erstrangig das Sachwertverfahren angewendet werden. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 und der Sachwertrichtlinie SW-RL beschrieben.

Vergleichswertverfahren

existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein definierter Durchschnittsverkaufswert für vergleichbare Objekte, so kann für diese Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. **Zur Bewertung von Wohnungseigentum liegen Vergleichsfaktoren vor, die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aus realen Kaufpreisen der letzten Jahre abgeleitet worden sind, weitere aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Anpassungskoeffizienten wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht oder sind aus der Wertermittlungsliteratur bekannt. Daher kann ein aussagekräftiges Vergleichsfaktorenverfahren durchgeführt werden.** Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV21 und der Vergleichswertrichtlinie VW-RL beschrieben.

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 42857 Remscheid, Westhauser Straße 16 zum Wertermittlungstichtag 26.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	5279	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	189	149	837 m ²

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** - Nr.: 40045 - beträgt für die Richtwertzone des bewertenden Grundstücks **245,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

zu

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	26.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	837 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	245,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	normale Lage	normale Lage	×	1,00	E2
Art d.baul.Nutzung	Mischgebiet	Mischgebiet	×	1,00	
Fläche (m²)	600	837	×	0,93	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	II	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	227,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			rd. 228,00 €/m²	
Fläche			× 837 m²	
beitragsfreier Bodenwert			= 190.836,00 € <u>rd. 191.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 26.02.2024 insgesamt rd. 191.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes wurde vom Gutachterausschuss in den Jahren 2015-2021 von 165 €/m² in 5 Schritten auf 245 €/m² angehoben. Dieser Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 erneut beschlossen. Die Stichtage liegen relativ dicht beieinander, daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass zwischen den Stichtagen keine weiteren Bodenwertänderungen eingetreten sind.

E2 Gemäß des Wohnlagenverzeichnisses im Mietspiegel der Stadt Remscheid liegt das zu bewertende Grundstück liegt, genau wie das Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes in einer normalen Lage. Eine Anpassung des Bodenrichtwert aufgrund der Lage ist daher nicht erforderlich.

E3 In der Erläuterung zum Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid ist das typische EFH/ZFHgrundstück wie folgt definiert: Das Bodenrichtwertgrundstück hat in der Regel in Wohn- und Mischgebieten eine Tiefe bis zu 40 m in Kerngebieten bis zu 30 m. Bei der Nutzung mit individuellem Wohnungsbau eine Größe von ca. 600 m² und als Reihenhausgrundstück von ca. 200 m². Abweichung des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt, können Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken. Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das zum Vergleich herangezogene Richtwertgrundstück.

Bundesweite Studien haben mehrfach ergeben, dass die relativen Quadratmeterpreise von größeren Baugrundstücken geringer sind, wenn diese mit der gleichen Wohnfläche bebaut worden sind (werden können) wie kleinere Baugrundstücke (z.B. das Bodenrichtwertgrundstück) da dann der absolute Grundstückspreis (Gesamtpreis des Grundstücks) höher ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid hat in den Erläuterungen zum Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksgrößen im individuellen Wohnungsbau veröffentlicht.

Der diesbezügliche Umrechnungskoeffizient von der Größe des Referenzgrundstücks = 600 m² auf die Fläche des Bewertungsgrundstücks = 837 m² beträgt 0,93.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	freistehende Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	893,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	449,73 m ²	21,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	410.608,89 €	10.185,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	735.400,52 €	18.241,33 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	10 Jahre
• prozentual		56,25 %	83,33 %
• Faktor	x	0,4375	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	321.737,73 €	3.040,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	324.778,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 4.250,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 329.028,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 191.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 520.028,56 €
Sachwertfaktor	x 0,98
mit den Marktdaten 2022 angepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 509.627,99 €
15 % Marktabschlag für den Preiserückgang 2023 und fehlende Fertigstellung	- 76.444,20 €
mit dem durchschnittlichen Preiserückgang für EFH in 2023 marktangepasster Sachwert	= 433.183,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 78.000,00 €
Sachwert	= 355.183,79 €
	rd. 355.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten (§ Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der Anl. 4 zur ImmoWertV21 veröffentlichten Normalherstellungskosten und den weitergehenden Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur in Abhängigkeit von den für die einzelnen Gebäude ermittelten gewogenen Gebäudestandards, auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Zweifamilienhaus - Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	100,0	850,00
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 850,00			
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 850,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 892,50 €/m² BGF

rd. 893,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Reihengarage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Konstruktionsart: Garagen in Massivbauweise = Standardstufe 3,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

Zusätzlich zum Normobjekt besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung - Zweifamilienhaus	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Breite Hauszugangstreppe (ca. 2 m) mit 4 Stufen, Podest Edelstahlgeländer, aber ohne Oberbelag	2.500,00 €
sanierungsbedürftige Kelleraußentreppe	3.500,00 €
auskragende Balkonplatte ca. 3 m ² mit Geländer	3.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der für das 4. Quartal 2023 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex BPI = 179,1 zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
mit Betonpflaster befestigte Garagenzufahrt und Weg zur Kelleraußentreppe	1.250,00 €
Hausanschlüsse (vom Gebäude bis zum öffentl. Netz)	3.000,00 €
Summe	4.250,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung der Gebäude ist im Modellansatz der ImmoWertV21 gem. der Anlage 1 für Wohngebäude mit 80 Jahren und für Garagen mit 60 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 zur ImmoWertV21 beschriebene Modell, unter Berücksichtigung der in Anlage 4 angegebenen Orientierungswerten zur Vergabe von Modernisierungspunkten angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus

Das um 1960 errichtete Gebäude wurde (nach äußerem Augenschein) modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Summe		8,0	0,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1960 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Marktanpassungsfaktoren" gewährleistet.

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid hat aus ausgewerteten Verkaufsfällen von weitgehend schadensfreien Objekten der Jahre 2021 und 2022 Marktanpassungskorrekturen abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 520.000 € im Mittel 6 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Punktwolke zeigt jedoch in diesem Bereich eine Häufung der Verkaufswerte unterhalb der Mittelkurve.

Im Sachwertfaktor spiegeln sich neben den in der vorausgehenden Wertermittlung berücksichtigten objektiven Merkmalen, subjektive Eindrücke der Kaufinteressenten wie: zeitgemäße Architektur des Baukörpers, sinnvolle Raumaufteilung, Qualität der Nachbarbebauung und Image der Lage.

Unter Berücksichtigung der Darstellung in der Punktwolke und der wegen der unterbliebenen Innenbesichtigung nicht möglichen Einschätzung der Objektqualität halte ich einen Sachwertfaktor von 0,98 für zutreffend und habe ihn zur Ermittlung des Sachwertes angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Berücksichtigung der zurzeit besonderen Marktsituation auf dem Immobilienmarkt

wie bereits beschrieben wurden die örtlichen Marktdaten wie der Sachwert-, der Vergleichsfaktor und der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss Remscheid aus ausgewerteten Immobilien-Verkaufsfällen in den Jahren 2021 und 2022 abgeleitet und auf den Stichtag 01.01.2023 indiziert. In einer 1. Annäherung wurden den angewandten Wertermittlungsverfahren die auf den Stichtag 01.01.2023 bezogenen Marktdaten zugrunde gelegt.

In den Ansätzen ist daher der durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine und dessen Auswirkungen auf unsere Wirtschaft, die Baupreise und die Höhe der gestiegenen Kreditzinsen eingetretene Einfluss auf den Wert von Grundstücken noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund vieler Presseveröffentlichungen ist bekannt, dass es sich um den stärksten Einbruch der Preise für Wohnimmobilien der letzten Jahrzehnte handelt.

Makler berichten, dass Immobilien mit Sanierungsbedarf aus den sechziger und siebziger Jahren derzeit erheblich an Wert verlieren. Hauptgrund ist die Sorge vor den hohen Kosten einer energetischen Sanierung. Steigende Bauzinsen, verschärfte Sanierungsvorschriften und jetzt auch noch das neue Gebäudeenergiesetz: Die Pläne der Bundesregierung und der EU lassen die Preise von unsanierten und älteren Häusern drastisch fallen – und sie verunsichern potenzielle Käufer.

Bei sanierungsbedürftigen Häusern mit großen Grundstücken in B- und C-Lagen fielen die Preise teils zwischen 10 Prozent und 30 Prozent.

Das Statistische Bundesamt hat unter der Rubrik Konjunkturindikatoren/Häuserpreisindex die Veränderungsdaten zum Vorjahresquartal in Prozent angegeben. Demnach ist im 3. Quartal 2023 der Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien bundesweit um **10,2 %** gesunken.

Vermittler von Baukrediten, sowohl freie Makler als auch Mitarbeiter von Kreditabteilungen (z.B. der Sparkasse Remscheid) berichten, dass wegen der hohen Finanzierungskosten kaum noch Baukredite vergeben werden und rd. 80 % der Kreditanträge abgelehnt werden müssen.

Der Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschuss teilte mit, dass im 1. Halbjahr 2023 die Anzahl der Immobilienverkäufe in Remscheid um rd. 30 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen sind und der Geldumsatz der Grundstücksverkäufe zusammengenommen um 35 % eingebrochen ist. Der Rückgang der Kauffälle für bebaute Grundstücke fiel mit 15 % etwas moderater aus.

Eine präzise Aussage über den Rückgang der Verkaufspreise im Jahr 2023 wurde vom Gutachterausschuss bisher noch nicht bekannt gegeben.

Marktübliche Abschläge	Zu- oder Abschlag
Abschlag von -10 % gemäß Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes	-76.444,20 €
Abschlag von -5 % für die unfertige Immobilie mit Fertigstellungsbedarf	
Gesamtabschlag -15 % vom vorläufigen Sachwert von (509.627,99 €)	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Annäherung an einen marktüblichen Abschlag für Fertigstellungserfordernisse am Objekt

Da keine Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt wurde, konnten die zur Fertigstellung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen nicht mengen- und wertmäßig erfasst werden.

Nach äußerem Anschein und langjähriger Erfahrung könnten folgende Gewerke noch komplett oder teilweise erbracht werden müssen: Putz- und Stuckarbeiten, Trockenbauarbeiten Fliesen- und Plattenarbeiten Estricharbeiten, Parkettarbeiten Maler- und Lackiererarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Tapezierarbeiten Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen elektrische Installationen.

Nach Bauteiltabellen für Wohngebäude betragen die Kostenanteile für die oben aufgeführten Gewerke bei rd. 20,5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag.

Wenn alle diese Gewerke im Objekt noch komplett herzustellen wären, würde dieses bei den Herstellungskosten am Stichtag von 735.400 € x 20,5 % = 150.800 € ausmachen.

Da ich annehme, dass im Objekt ähnlich, wie außen erkennbar, Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die vielleicht gar nicht oder nur teilweise abgeschlossen sind, wird der Wertabschlag wegen des geschätzten Fertigstellungsaufwands im Gebäude auf die Hälfte = 75.000 € geschätzt. Hinzu kommen 3.000 € für Instandsetzungsarbeiten an der Garage.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- oder Abschlag
Wert Einfluss des möglichen Fertigstellungsaufwands am Objekt	-78.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach §§ 25 und 26 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Ein Vergleichsfaktor (Richtwert) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche (WF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 20 Abs. 2 ImmoWertV21).

Wohnflächen im Gebäude

Die Wohnflächen wurden nach Plausibilitätsprüfung der Wohnflächenberechnung der Firma Knebes entnommen und um die Wertansätze der Flächen unter Dachschrägen im Dachgeschoss ergänzt. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Garagen und Nebengebäude

Gemäß der Definition auf Seite 35 des Grundstücksmarktberichtes bezieht sich der Immobilienrichtwert auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände) und beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

1.Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 Remscheid				
die Vergleichsfaktoren werden sachverständig der Immobilienrichtpreisliste in BORIS-NRW entnommen				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Gemeinde	Remscheid	Remscheid	1,00	
Ortsteil	Westhausen	Westhausen	1,00	
Straße	v-Boodelschwingh-Siedlung	Westhauser Straße	1,00	
Teilmarkt	Ein-/Zweifamhäuser	Ein-/Zweifamhäuser	1,00	
Ausgangswert ist der Richtwert Nr. 405202, er beträgt:			3.000 €/m²	
2.Anpassung des Vergleichsfaktors des Referenzobjektes an das Bewertungsobjekt				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2023	26.02.2024	1,00	kein Preisanstieg in 2023
(ursprüngl.) Baujahr	1960	1960	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 36
Wohnfläche	130 m ²	234 m ²	0,70	Anpassungsfaktor GMB Seite 37
(Wohn) Lage	mittel	mittel	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 37
Grundstücksfläche	600 m ²	837 m ²	1,09	Anpassungsfaktor GMB Seite 37
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 38
Modernisierungsgrad	mittlerer	mittlerer	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 38
Grundrisse/Zuschnitt	durchschnittl. zeitgemäß	durchschnittl. zeitgemäß	1,00	sachverständige Schätzung
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,95	Anpassungsfaktor GMB Seite 38
ergänzende Gebäudeart	EFH-freistehend	ZFH-freistehend	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 38
Mietsituation	unvermietet	unbevermietet	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 38
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 38
Normierungsfaktor auf den Richtwert:			0,72	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Einfamilienhauses:			2.174,55 €/m ²	
rd.:			2.170,00 €/m²	

Wohnfläche des zu bewertenden Zweifamilienhauses	234,0 m ²	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Zweifamilienhauses	2.170,00 €/m ²	
vorläufiger Vergleichswert des Zweifamilienhausgrundstücks	=	507.780,00 €
15 % Marktabschlag für Preisrückgang 2023 und fehlende Fertigstellung	-	76.167,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Grundstücks	=	431.613,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal	-	78.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks Westhauser Straße 16		353.613,00 €
	rd.	354.000,00 €

Marktübliche Abschläge	Zu- oder Abschlag
Abschlag von -10 % gemäß Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes	
Abschlag von -5 % für die unfertige Immobilie mit Fertigstellungsbedarf	
Gesamtabschlag -15 % vom vorläufigen Vergleichswert von (507.780,00 €)	-76.444,20 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Sachwert, als auch am Vergleichswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **355.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **354.000,00 €**.

Im Bewertungsfall führen die durchgeführte Ertragswert- und die Vergleichswertermittlung (nahezu) zum gleichen Ergebnis. Die in § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 beschriebene Würdigung (und begründete Gewichtung) der ermittelten Ergebnisse kann im Bewertungsfall nicht zu einer Präzisierung des ermittelten Verkehrswertes beitragen.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem unfertigen Zweifamilienhaus und einer sanierungsbedürftigen Garage bebaute Grundstück, 42857 Remscheid, Westhauser Str,16, eingetragen im

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	5279	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	189	149

wird zum Wertermittlungstichtag 26.02.2024, mit rd.

355.000 €

in Worten: dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Werteinfluss** der unter lfd.Nr.2 im Grundbuch eingetragenen **Grunddienstbarkeit** (Überfahrrecht für den Nachbarn auf einem ca. 2,0 × 9,0 m Grundstücksstreifen) wird auf 50 % des Bodenwertes = 18,0 m² x 245 € x 50 % = **rd. 2.200 €** geschätzt.

Ich habe das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Durch meine Unterschrift bestätige ich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hückeswagen, den 01. März 2024

Dipl.Ing. Reinhard Biemann
Sachverständiger für die Grundstücksbewertung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist für das Amtsgericht zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Lageangabe des Grundstücks
Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
Anlage 3: Luftbildaufnahmen aus Überfliegungen in den Jahren 2013, 2016 und 2022
Anlage 4: Fotos des Objektes von der Westhauser Straße aus gesehen
Anlage 5: Ermittlung der modellkonformen Bruttogrundflächen
Anlage 6: Ermittlung der Wohnflächen aus Gebäudegeometrien
Anlage 7: Auszug aus dem Grundbuch, Bestandsverzeichnis und Abteilung I und 2

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21 v 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien – Lehrbuch – Begleithefte
- [2] Sprengnetter / Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Gesetzes-, Literatursammlung,
- [3] Sommer / Kröll / Piehler; Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- [4] Kleiber / Simon / Weyers; Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- [5] Gerardy / Möckel / Troff; Praxis der Grundstücksbewertung,
- [6] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020/21; Instandsetzung / Sanierung

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Lageangabe des Grundstücks



Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

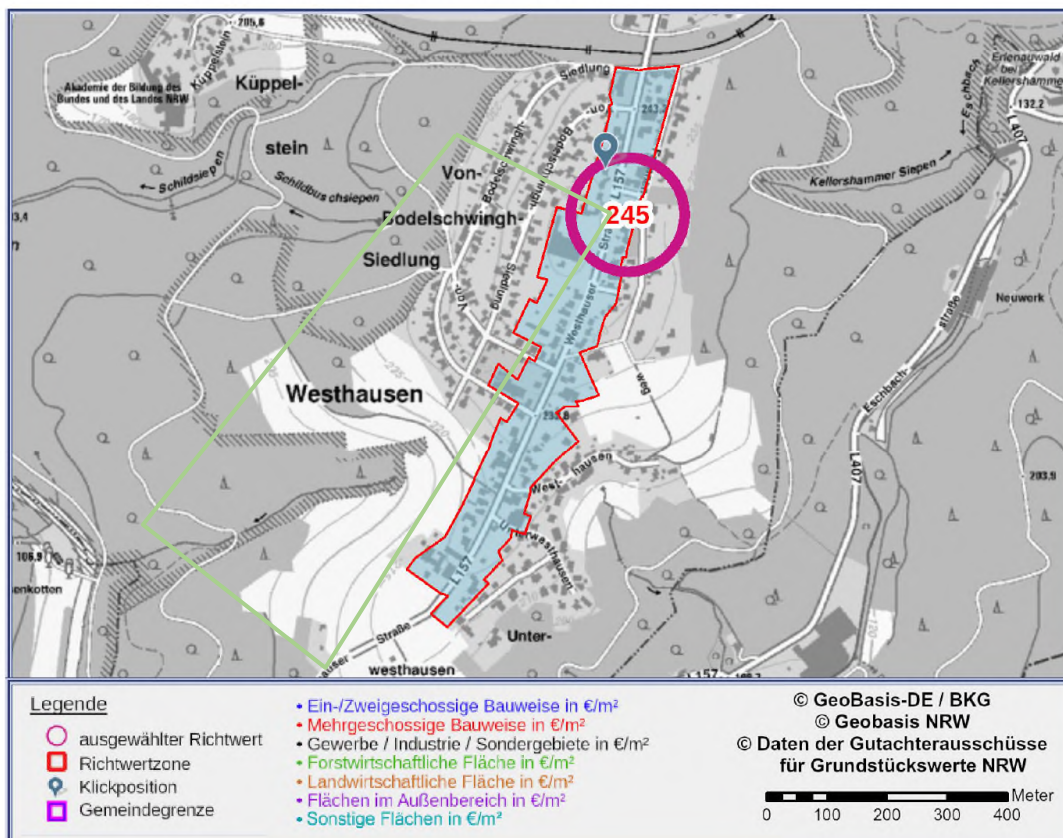
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid



Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid
Tel.: 02191/16-2468

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

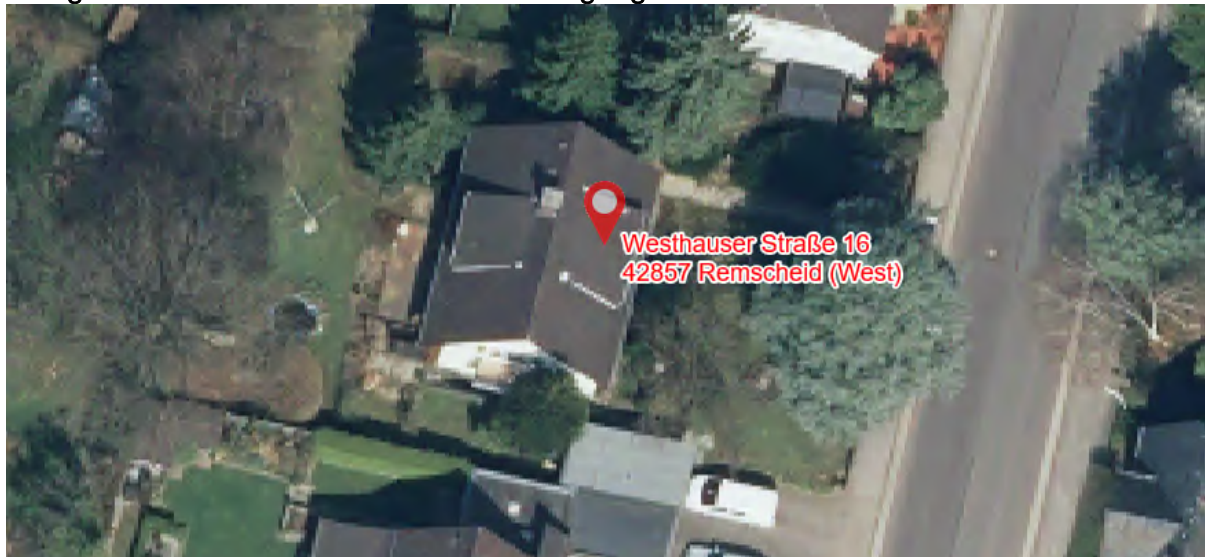
Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Remscheid.



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42857
Gemarkungsname	Remscheid
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Westhausen
Bodenrichtwertnummer	40045
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	245 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

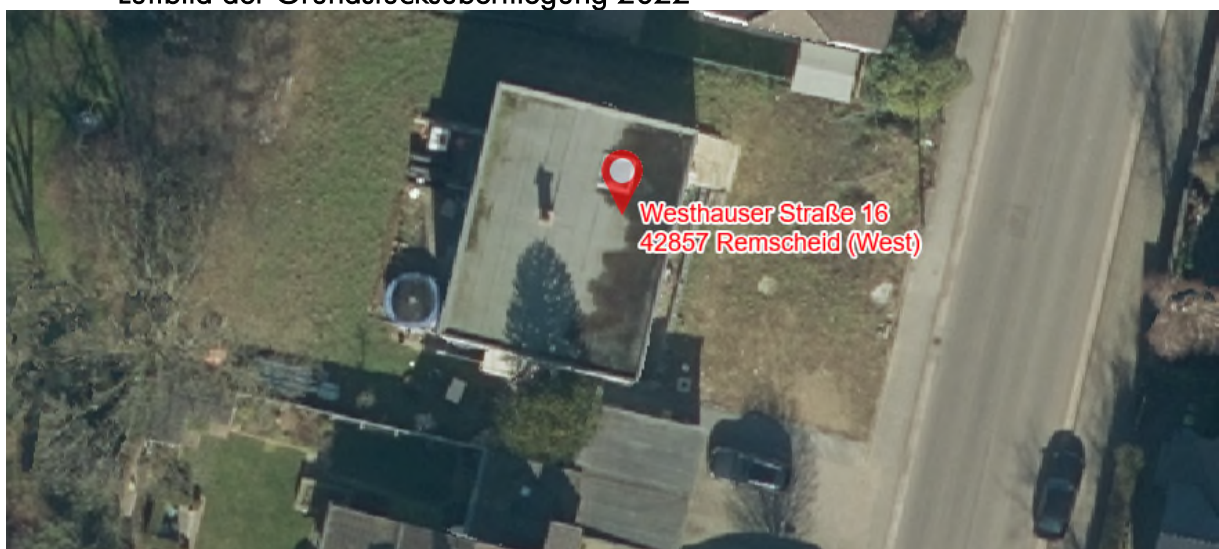
Anlage 3: Luftbild der Grundstücksüberfliegung 2013



Luftbild der Grundstücksüberfliegung 2016



Luftbild der Grundstücksüberfliegung 2022



Anlage 4: Fotos

Bild 1:

Ansicht des Zweifamilienhauses
von der Westhauser Straße,
aus nordwestlicher Richtung gesehen



Bild 2:

Blick auf den unfertigen Eingangsbereich des
Zweifamilienhauses



Bild 3:

Ansicht des Zweifamilienhauses und der Garage
von der Westhauser Straße,
aus südwestlicher Richtung gesehen



Bild 4:

Seitenansicht der alten Garage vom Eingang des
Hauses aus nördlicher Richtung gesehen.



Anlage 5: modellkonforme Berechnung der Bruttogrundflächen des Hauses

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage von aus der Liegenschaftskarte digital entnommenen Gebäudeabmessungen berechnet.**Gebäude:** Zweifamilienhaus, Westhauser Straße 16, 42857 Remscheid

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a / b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	Kellergeschoss	+	1,00	13,800	10,950	a		151,11		
2	Kellergeschoss	-	1,00	4,000	0,300	a		-1,20		
3	Erdgeschoss	+	1,00	13,800	10,950	a		151,11		
4	Erdgeschoss	-	1,00	4,000	0,300	a		-1,20		
5	Obergeschoss	+	1,00	13,800	10,950	a		151,11		
6	Obergeschoss	-	1,00	4,000	0,300	a		-1,20		
Summe								449,73		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								449,73		m²

Gebäude: Garage, Westhauser Straße 16, 42857 Remscheid

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a / b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	Erdgeschoss	+	1,00	6,000	3,500	a		21,00		
Summe								21,00		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								21,00		m²

Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen des Hauses aus Gebäudegeometrien

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt aus den Bruttogeschossflächen, auf der Grundlage von aus der Liegenschaftskarte digital entnommenen Gebäudeabmessungen

Gebäude: Zweifamilienhaus, Westhauser Straße 16, 42857 Remscheid

Mieteinheit: Wohnung im Erdgeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erdauerung
1	Wohnfläche aus BGF		+							149,90	0,78	116,92	116,92	E01
Wohnfläche im Erdgeschoss													116,92	m²

Mieteinheit: Wohnung im Obergeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erdauerung
2	Wohnfläche aus BGF		+							149,90	0,78	116,92	116,92	E01
Wohnfläche im Obergeschoss													116,92	m²
Summe der Wohnfläche im Gebäude													266,82	m²

Anmerkung zur Berechnung der Wohnfläche aus Gebäudegeometriedaten

Da mir eine Innenbesichtigung des Hauses und die Möglichkeit eines örtlichen Aufmaßes der Wohnungen nicht möglich war wurden die Wohnflächen der Wohnungen in einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit durch eine synthetische Berechnung nach Sprengnetter aus den Bruttogrundflächen der Geschosse ermittelt.

Das Verhältnis der Wohnflächen im Vollgeschoss zur Bruttogrundfläche des Geschosses beträgt 0,78.

Als Grundlage zu Berechnung der Wohnfläche aus der modellkonform ermittelten Bruttogrundfläche des Gebäudes dient die DIN 283.

Anlage 7: Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Remscheid Blatt 5279

		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Katasterbücher Lieg B Geb B		Wirtschaftsort und Lage			
		a		b	c	d	e	ha	a	qm
1	2	3						4		
1		Remscheid	189	148	823o		Straße,		-	63
2		Remscheid	189	149	5279 <u>823o</u>		<u>Westhauser Straße</u> Hof- und Gebäudefläche, <u>Grünland, (Bauplatz)</u> <u>Westhauser Straße 16</u> Gebäude- und Freifläche wohnen Westhauser Straße 16		8	37

Anlage 7: Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Remscheid Blatt 5279

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Bei Umschreibung in das Loseblattgrundbuch als Bestand eingetragen am 23. Februar 1965. <i>[Signature]</i> Quandt	1	Nach Blatt 2525 übertragen am 27. August 1965. <i>[Signature]</i> Schmitz <i>[Signature]</i> Quadt
2	Aufgrund Veränderungsnachweis 1966/90 die Parzelle laufende Nummer 2 in der Lagebezeichnung und Nutzungsart berichtigt am 12. Juli 1966. <i>[Signature]</i> Müller <i>[Signature]</i> Brädel		
2	Aufgrund Veränderungsnachweis 1988/Nr.11055 Nutzungsart berichtigt am 13. November 1991. <i>[Signature]</i> Gonschior <i>[Signature]</i> Strack		

Anlage 7: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid Blatt 5279

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid	Blatt 5279	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer	1	2	Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuche von Remscheid Blatt 3562 verzeichneten Grundstücks Flur 189 Nr. 150 eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts: "Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, einen zwei Meter breiten Streifen des dienenden Grundstücks, entlang dessen gemeinsamer Grenze mit dem herrschenden Grundstück, als gemeinsame Zufahrt benutzen und benutzen zu lassen." Eingetragen am 8. März 1965. <i>Reu</i> <i>Quandt</i>	
	2	2	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Gunsten des Landschaftsverbandes Rheinland-Straßenbauverwaltung-. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Juni 1965 eingetragen am 21. Juli 1965. <i>Geuter</i> <i>Bradel</i>	
Zehner	3	2	Das Grundstück ist Reichsheimstätte. Ausgeberin ist die Stadtgemeinde Remscheid. Der Betrag des Entgelts für den Boden beträgt achtzehntausend Deutsche Mark. Zur ausschließlich ersten Rangstelle eingetragen am 24. November 1965. <i>Reu</i> <i>Bradel</i>	
	3			
2				
1				

letzte Änderung 14.12.2023 - Ausdruck vom 28.02.2024 - Seite 6 von 19

Anlage 7: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid Blatt 5279

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid	Blatt 5279	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
	4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Remscheid vom 17. Juli 2001 (11 K 67/01). Eingetragen am 23. Juli 2001. <i>Quandt</i> <i>Bradel</i>	
	5	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 25/05). Eingetragen am 13.05.2005. Lakraa	
	6	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 044/11). Eingetragen am 19.07.2011. Paffrath	
	7	2	Eigen a) Gb b) Ha zu je 463 u 06.1980, om 10.04. und 23.04.2015 (UR-Nrn. hat Rang nach Abt. III Nr. 13. Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 28.04.2015. Valente	
	8	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 14/22). Eingetragen am 22.07.2022. Paffrath	
3				
2				
1				

letzte Änderung 14.12.2023 - Ausdruck vom 28.02.2024 - Seite 7 von 19