

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

CHRISTINE WALTHER
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB

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

Zweifamilienhaus

Wohnfläche: rd. 192 m²
Grundstücksfläche 750 m²

Sternstr. 10
42859 Remscheid

Stadtbezirk Süd
Stadtteil Bliedinghausen

Verkehrswert:

302.000 €

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

Aktenzeichen: **11 K 14/24**

Bewertungsstichtag: **09.01.2025**

Hinweis:

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

Anlagen-Verzeichnis:

- Anlage 1 - Stadtplan; Luftbild (geoportal Stadt Remscheid); Katasterkarte
- Anlage 2 - Fotodokumentation
- Anlage 3 - Zeichnungen, Wohnflächenberechnung Stand 1994
Zeichnungen Stand 1962
Zeichnungen Carport
▶ Stadt Remscheid, Bauaktenarchiv
- Anlage 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
▶ Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung Kataster

Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
▶ Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, Gewässer- und Bodenschutz

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
▶ Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie NRW

Erschließungs- und Straßenbaubeiträge
▶ TBR – Technische Betriebe Remscheid
- Anlage 5 - Leitungsauskunft
▶ Leitungsauskunft EWR GmbH Remscheid; Kanal TBR

Literatur / Rechtsgrundlagen

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Remscheid Zwangsversteigerung Alleestr. 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Solinger Str. 149 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Sternstr. 10 42859 Remscheid
Gegenstand der Bewertung:	Grundbuch von Remscheid Blatt 1249, Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: <ul style="list-style-type: none">• bebautes Grundstück Sternstr. 10, Gemarkung Remscheid, Flur 214, Flurstück 109 (750 qm)• Zweifamilienhaus, Nebengebäude, Carport
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 28.10.2024 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 11 K 14/24.
Ortsbesichtigung:	27.11.2024 (nur von außen, insoweit einsehbar) und 09.01.2025 Teilnehmer: Eigentümer und beauftragte Sachverständige Zur Wahrung der Privatsphäre wurde die Veröffentlichung von Fotoaufnahmen aus dem Wohnbereich des Hauses durch den Eigentümer untersagt. Es werden nur Fotos beigefügt, insofern sie partielle Mängel und Schäden zeigen.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag: zur Verfügung stehende Unterlagen:	09.01.2025 <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Unterlagen aus dem Grundbuchamt• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Auskünfte/Informationen zuständiger Behörden• Auskünfte des Eigentümers sowie Schriftsatz v. 16.10.2024 an das Amtsgericht Remscheid

Fragestellung des
Amtsgericht
Remscheid

Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes
vorhanden?

- Nein; eine Wohnung wird eigengenutzt und eine Wohnung wird im Rahmen eines Wohnungsrechtes bewohnt.

Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

- Nein

Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung
überein?

- Ja

Sind Zubehörstücke vorhanden?

- Nein

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

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

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

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

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

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

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

Die folgende Baubeschreibung stellt nur eine überschlägige Beschreibung der maßgebenden Bauteile und Baustoffe dar. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten.

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

2. Grundbuchdaten

Grundbuch von:	Remscheid
Grundbuchblatt:	xxxx
Gemarkung:	Remscheid
Grundbuchausdruck vom:	22.08.2024
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr.: 1
Flur:	214
Flurstück:	109
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, wohnen, Sternstr. 10
Größe:	750 qm
Grundbuch Abteilung II:	<u>Lfd. Nr. 3</u> Altenteil gem. Bewilligung vom 29. Juli 1991 <u>Lfd. Nr. 4</u> Vormerkung zur Sicherung des bedingten, auf Lebenszeit beschränkten Anspruchs auf Eigentumsübertragung gem. Bewilligung vom 29. Juli 1991

3. Grundstücksdaten

3.1. Grundstücklage / Infrastruktur

► Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Remscheid (www.remscheid.de), des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Remscheid (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Süd
Stadtteil:	Bliedinghausen
Einwohnerzahl: (Stand 31.03.2024)	Gesamtstadt: 115.194 Stadtbezirk Süd: 24.894 Stadtteil Bliedinghausen: 3.333
großräumige Lage:	Remscheid ist eingebettet in die Berge und Täler der als „Bergisches Land“ bezeichneten Landschaft und kartographisch südlich von Wuppertal und östlich von Solingen gelegen; beide Gemeinden grenzen unmittelbar an Remscheid an und bilden gemeinsam das „Bergische Städtedreieck“.
kleinräumige Lage:	Das Grundstück befindet sich im südlichen Bereich von Remscheid, relativ nah zur Stadtgrenze Wermelskirchen gelegen, welche hier vom Eschebachtal gebildet wird. Unweit erstrecken sich die weitläufigen Gelände des Südfriedhofs und des Parkfriedhofs Bliedinghausen. Das Umfeld gestaltet sich in einer Gemengebebauung von Wohnen und Gewerbe älteren Ursprungs sowie Neubauten als Lückenbebauung. Im Weiteren schließen neuere EFH-Siedlungsgebiete an (u.a. Sonnenhof) und ein Gewerbegebiet (Bereich Bahnstraße / Bliedinghauser Straße).
Verkehrsanbindungen:	Bushaltestelle ca. 180 m Hauptbahnhof ca. 3 km B 229 ca. 2,5 km Autobahn A 1 ca. 5 km Flugplatz Köln ca. 44 km
Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	Wermelskirchen ca. 4 km Solingen ca. 14 km Wuppertal Elberfeld ca. 15 km Langenfeld ca. 25 km Düsseldorf ca. 45 km

Versorgung:	Zentrum Remscheid 2 bis 3 km Einkaufsmarkt ca. 1 km Sana-Klinikum Remscheid ca. 1,3 km allgemeine Erreichbarkeit von Versorgungsstrukturen einschl. medizinischer Versorgung nach ca. 1 bis 2 km
Schulen, Kita:	Grundschule ca. 900 m, weiterführende Schulen im Bereich Stadtzentrum nach ca. 2 bis 3 km Kindertagesstätte ca. 350 m
Kultur, Freizeit:	Das Wohnen in Remscheid steht in Verbindung mit einem ansprechendem Freizeitwert. z.B.: Sauna- und Badeparadies, Erholungsgebiet Eschbachtalsperre, ausgedehntes Wander- und Radwegenetz (ca. 250 km Wanderwege), 2 Sportstadien, mehrere Sporthallen, Sportplätze, Tennis-, Bogenschieß- und Skateranlage, Reitplätze, mehrere Museen, Bergisches Symphonieorchester, Musik- und Kunstschule, Teo-Otto- Theater, Stadtgalerie, Sternwarte Das Wandergebiet Eschbachtalsperre wird vom Bewertungsgrundstück nach ca. 5 km erreicht.
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 03/2025 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Remscheid 8,6 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,9 % Bundesrepublik 6,4 %
Wirtschaft:	Industrie und Technologie haben in Remscheid Tradition – die Stadt gilt auch heute noch als Zentrum der deutschen Werkzeugindustrie. Unter anderem verwirklichten die Gebrüder Mannesmann hier ihre Innovationen in Stahl und Prof. Dr. W. Conrad Röntgen entdeckte die nach ihm benannten Röntgenstrahlen. Heute liegt der wirtschaftliche Schwerpunkt außerdem im Bereich der Automobil- zulieferindustrie.
Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografiety 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)

3.2. Grundstücksbeschreibung / Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Anlage 4	<p>Für das Flurstück 109, Flur 214, der Gemarkung Remscheid sind keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.</p> <p>Eine Überprüfung, ob Baulasten zugunsten oder zu Lasten des Flurstücks auf anderen Flurstücken eingetragen sind, ist nicht erfolgt.</p> <p>Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken.</p>
Altlasten: Anlage 4	<p>Das Flurstück 109, Flur 214 der Gemarkung Remscheid ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben unvollständig sein können und aus der Auskunft kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.</p> <p>Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden. Bis 1910 wurde auf dem Grundstück wahrscheinlich eine Schmiede betrieben.</p>
Bergschäden: Anlage 4	<p>Das Grundstück Sternstr. 10, Gemarkung Remscheid, Flur 214, Flurstück 109, liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie NRW, ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.</p>
Erschließung: Anlage 4	<p>Das Grundstück wird erschlossen von der Erschließungsanlage Sternstraße. Gemäß Bescheinigung der Technischen Betriebe Remscheid vom 08.01.2025, handelt es sich um eine unfertige Erschließungsanlage, so dass Forderungen von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff BauGB noch entstehen werden.</p> <p>Kosten für Maßnahmen gem. § 8 KAG sind im Wege einer öffentlich-rechtlichen Veranlagung im Verhältnis der erschlossenen Grundstücke zueinander unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit umzulegen.</p> <p>Gemäß Auskunft der Technischen Betriebe Remscheid ist das Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Es bestehen keine offenen Kanalanschlussbeiträge.</p>
Ver- und Entsorgung: Anlage 5	<ul style="list-style-type: none">- Wasseranschluss- Stromanschluss- Gasanschluss- Anschluss an öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser)

Bauplanungsrecht:	Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Mischgebiet dargestellt (Bauflächen und Baugebiete gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB). Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Grundstückszuschnitt / Topografie:	regelmäßiger, leicht trapezförmiger Grundriss; keine topografischen Besonderheiten; Straßenfront ca. 31 m, Grundstückstiefe ca. 19 m
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht.
Nachbarbebauung:	überwiegend offene Bauweisen; zur nördlichen Grundstücksfront schließen der Anbau und das Nebengebäude an ein nachbarliches Gewerbegebäude in Grenzbebauung an; zur Gartenfront (West) schließen sich nachbarliche Gartenflächen an; zur Südfront schließt das Grundstück eines Automobilhandels an, welches augenscheinlich von der Bliedinghauser Straße genutzt/befahren wird; auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohnhäuser (EFH/ZFH)
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück wurde ein Doppelcarport erreicht. Vor dem Carport können ggf. zusätzlich Fahrzeuge innerhalb des Grundstücks abgestellt werden.
Immissionen:	Die Sternstraße ist in der Lärmauswertung/-kartierung (Datenstand 2024) nicht erfasst bzw. es bestehen keine solchen Immissionen. Zur Besichtigung sind keine anderweitigen Immissionen aufgefallen.
Straßenart/ Straßenausbau:	schmale, einfach ausgebaute Nebenstraße (Anliegerstraße), asphaltiert, ohne Gehweg
Wohnlage:	Gemäß Wohnlagenverzeichnis (Anlage B zum Remscheider Mietspiegel) handelt es sich um eine normale Wohnlage.

4. Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Remscheid erfasst.
Wohnungsbindung	Eine Wohnungsbindung infolge öffentlicher Förderung ist nicht bekannt.
Energieausweis	<p>Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.</p> <p>Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>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.</p> <p>Auskunftsgemäß wurde für das Wohnhaus bisher kein Energieausweis ausgestellt.</p> <p>Nach Kenntnisstand der Sachverständigen kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren ein Energieausweis nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn um keinen Verkauf, sondern um eine Zwangsversteigerung handelt.</p>

4.1. Baubeschreibung

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

Das genaue Baujahr des Wohnhauses konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Erste Unterlagen datieren aus 1910, zu dieser Zeit erfolgte der Umbau einer ehemaligen Schmiede zu einem Wohnhaus. Eine maßgebliche bauliche Veränderung erfolgte um 1994, das Haus wurde erweitert und es erfolgte eine Separierung zu einem Zweifamilienhaus. In Bezug zu Gestaltung könnte man auch von einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sprechen. Die linksseitige Wohnung erstreckt sich über etwa die Hälfte des Erdgeschosses und das komplette Dachgeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 127 m². Die Wohnung im Erdgeschoss rechts verfügt über eine Fläche von rd. 65 m², sie erstreckt sich zudem in den nördlichen Gebäudeanbau. Dieser Anbau wurde zu einem späteren Zeitpunkt in die Wohnnutzung integriert.

Gemäß Kenntnisstand verfügt das Haus (Altbaubereich) über zwei kleine Kriechkeller. Im Bereich der Diele im EG der linksseitigen Wohnung befindet sich ein „Deckel“, über welchen der Keller erreicht wird. Gemäß Eigentümergegenwart wird er wegen Bauauffälligkeit der Treppe nicht genutzt und er konnte auch nicht besichtigt werden. Der andere Kriechkeller wird von der Küche der Wohnung rechts begangen, im Bereich des Abgangs ist die Heizungsanlage installiert. Es konnte Einblick genommen werden, die Treppe ist wegen Bauauffälligkeit nicht begehbar. In der Zeichnung aus 1994 ist der Gebäudealtbau komplett mit einem Kriechkeller unterbaut. Gemäß Eigentümergegenwart sind nur diese beiden kleinen Räume vorhanden, nur diese sind auch in der Nutzflächenaufstellung des Architekturbüros aus 1994 enthalten. Auf der Zeichnung sind alle Wände geschlossen (Zugang also nur von oben), es wird vermutet, dass der Kriechkeller überwiegend verfüllt wurde. Für den heutigen Eigentümer gestaltet sich die Situation nach seinem Wissen schon immer so.

Die Anbauten und das Nebengebäude sind nicht unterkellert.

An den zum Wohnhause genutzten nördlichen Anbau schließt ein altes Nebengebäude in Fachwerkbauweise an, welches als Schuppen und Waschküche bezeichnet wird. Diese beiden nördlichen Anbauten schließen in Grenzbebauung an das benachbarte Betriebsgebäude an.

Im südwestlichen Grundstückseck wurde ein Doppelcarport errichtet.

Wohnhaus

- Baujahr
- das Katasteramt erteilte Auskunft, dass in den historischen Kartenwerken aus 1827 noch keine Bebauung auf dem Grundstück registriert war; erstmalig ist in der Supplementkarte von 1867 das Bestandgebäude verzeichnet, das Baujahr datiert vermutlich etwas früher, so dass hier von einem Alter von ca. 160 Jahren auszugehen ist

	<ul style="list-style-type: none">○ 1910 erfolgte die Nutzungsänderung von einer Schmiede zum Wohnhaus○ 1962 Anbau Schlafräum zur Gartenfront (Anbau West)○ 1994 kleiner Wohnhausanbau (Süd) und Umbau (teils Aufstockung DG / teils Terrasse bzgl. Anbau West von 1962)
Sanierung, Modernisierung, Umbau:	<ul style="list-style-type: none">○ zuletzt um 1994, im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Umbau○ 2020 Bad EG Wohnung links○ der Gasdurchlauferhitzer, mit welchem beide Wohnungen versorgt werden, wurde gem. Eigentümergebrauch vor ca. 7 bis 8 Jahren erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente	Altbau vermutlich Bruchsteinfundament Anbau Stampfbeton (Anbau 1962)
Außenwände:	Mauerwerk Altbestand ca. 20 cm; Anbau Holblocksteine 30 cm (v. 1962)
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau, ggf. Fachwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken; auch mit Holzbalkenaufleger für Erdgeschoss des Altbaus
Treppen	gewendelte offene Holzgeschosstreppe (v. 1994)
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Holzkonstruktion, Satteldachform, Betonpfannen; Glaswoll-Dämmung aus 1994; 2 Gauben straßenseitig und 1 Gaube gartenseitig mit seitlicher Verschieferung und oberer Papplage; Dach über Anbau Gartenseite teils als Dachterrasse angelegt; Anbau Nordfront mit Flachdach und Pappdeckung
Dachterrasse	Brüstungsgeländer mit Glaselementen; Belag mit Waschbetonplatten
Fassade:	Schiefer und Putz; Fassade teilweise gedämmt (v. 1994, geringe Stärke)
Fenster / Fenstertüren / Außentüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung (überwiegend v. 1994) und ein Holzfenster mit Einfachverglasung; Fenster überwiegend mit Außenjalousien; zudem Dachliegefenster; Eingang links Kunststoffhaustür; Eingang rechts Holzhaustür (Altbestand)
Heizung:	Gastherme für gesamtes Haus (im Keller über Wohnung rechts erreichbar); überwiegend Rippenheizkörper; Kamin für Festbrennstoffe im Wohnzimmer EG Wohnung links; Warmwasserbereitung an der jeweiligen Entnahmestelle mit ELT-Durchlauferhitzer

Sanitär:	Wohnung links: EG: behindertengerechtes Bad mit bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken DG: Bad mit Eckwanne, WC, Waschbecken Wohnung rechts: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Installationen:	auskunftsgemäß wurden die Installationen im Rahmen der Maßnahmen aus 1994 bedarfsentsprechend erneuert; Altbestand kann nicht vollständig ausgeschlossen werden; separate Zählereinrichtungen nur für Strom; Heizung und Wasser ohne
Bodenbeläge:	Laminat; Holzparkett; Fliesen; Textil; Spanplatten ohne Belag
Wand- und Deckenbehandlung:	Putz / Strukturputz mit Anstrich, Tapeten; Sanitär überwiegend gefliest
Innentüren:	einfache glatte Türen mit Umfassungszarge und Ganzglastüren; Rahmen-Füllungstüren

Doppelcarport

- Werth-Holz Typ III mit Abstellraum
- Baujahr 1991
- kesseldruckimprägnierte Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Satteldach
- Dachdeckung mit Bitumenschindeln auf Holzschalung

Nebengebäude

- Baujahr unbekannt; geschätztes Alter weit über 100 Jahre
- zweigeschossige Fachwerkbauweise
- Flachdach mit Pappdeckung auf Holzschalung
- Holzbrettertüren
- Kunststofffenster, Glasziegelfenster
- Strom-, Wasser- und Abwasserinstallationen (Waschküche)

Außenanlagen

Das Grundstück zeigt keine besondere Außenanlagengestaltung.

- Einfriedung mit Hecke und Maschendrahtzaun
- zweiflügliges Zufahrtstor (ELT) und Metallrahmenkonstruktion mit Holzbeplankung und ein ebensolches Zugangstor
- Rasen, solitäre teils überhaushohe Bäume

Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Einer Funktionstüchtigkeit der Leitungssysteme wird unterstellt.

4.2. Baumängel / Bauschäden / Risiken

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

Insgesamt ist der Zustand des Wohnhauses altersentsprechend durchschnittlich zu beschreiben. Es ist auszusagen, dass zuletzt umfangreiche Maßnahmen um 1994 im Zusammenhang mit dem Umbau und Anbauten erfolgten. Die Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen dieser Zeit. Von Renovierungs- und Erneuerungsbedarf sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten ist auszugehen.

Folgende Umstände wurden bezüglich des Wohnhauses durch den Eigentümer zur Kenntnis gegeben und/oder gesehen:

- Kriechkeller unsaniert, Holztreppe desolat
- in kleinen Mengen tritt immer wieder Feuchtigkeit an der Decke im Flur EG links auf (Fleckenbildung, wird fortlaufend überstrichen); bisher blieben Ursachenforschungen erfolglos
- im Wohnraum im EG links tritt Feuchtigkeit durch die Decke, hier ist davon auszugehen, dass Undichtheiten der darüber befindlichen Terrasse ursächlich sind; ebenso ist der anschließende Raum im DG in Mitleidenschaft gezogen, der Parkettboden zeigt Schäden durch Feuchtigkeit (Anschluss Fenstertür -Terrasse undicht)
- im Erdgeschoss des gesamten Hauses muss von größeren Mängeln bzgl. des Fußbodenaufbaus/-unterbaus ausgegangen werden (auskunftsgemäß Holzunterbau), insbesondere wird es bei den Fliesenbelägen ersichtlich, welche Versätze, Ablösung, Risse zeigen („Boden gibt nach“); im Bad DG ebenso
- Isoglas des großen Fensters im Wohnzimmer EG links mangelhaft (Feuchtigkeit im Scheibenzwischenraum); zudem befindet sich in diesem Raum noch ein altes einfach verglastes Holzfenster
- Kamin für Festbrennstoffe wegen Mängeln nicht mehr nutzbar (Schamottesteine gebrochen)
- überalterte undichte Hauseingangstür zur Wohnung rechts
- Außenfassade Rückfront (Bereich Wohnung rechts) unfertig, mangelhaft (provisorische Abdichtungen mit Bauschaum); Feuchtigkeit oberhalb des Fensters im Schlafraum (Anbau)
- teils auffällige Fassadenverschmutzungen
- Sockelbereich mangelhaft, Feuchtigkeitsprobleme (auch im Innenbereich der Räume zu sehen > Stockflecke über Fußbodensockelleisten)
- Mängel bzgl. elektrischer Installationen - der FI-Schutzschalter für Garten und Carport wird häufig ausgelöst, Fehlersucher bisher erfolglos; zudem Gartenaußenbeleuchtung defekt

Nebengebäude (mit Waschküche):

Das Gebäude schließt mit der Rückwand an die Nachbarbebauung an und zudem mit der Ostwand an den Wohnhausanbau. Die Fachwerkbauweise befindet sich in einem unsanierten negativen Zustand. Lediglich drei Fenster wurden zwischenzeitlich erneuert (welches nunmehr ebenfalls wieder Jahrzehnte zurückliegen dürfte). Die Außentüren sind baufällig, die alten Strom- und Wasserleitungen sind auskunftsgemäß undicht/defekt. Das Nebengebäude verfügt über keinen darstellbaren Restwert. Bezüglich einer Erhaltung und weiteren Nutzung wird eine umfassende Sanierung erforderlich, respektive ein Abriss. Auf eine Abrissbetrachtung wird im vorliegenden Fall verzichtet, da hierbei auch zu beachten wäre, inwieweit die Gebäude in Mitleidenschaft gezogen werden, an welche das Bauwerk anschließt. Das kann im Rahmen der Bewertung nicht sachlich eingeschätzt werden. Zudem kann ggf. davon ausgegangen werden, dass ein Erhaltungsinteresse besteht.

Einfriedung:

Die Automatik des Zufahrtstor zum Carport ist defekt. Außerdem sind Holzbauteile mindestens teilweise erneuerungsbedürftig wegen Holzfäule, ebenso am Holzeingangstor.

Der qualitative Zustand des Wohnhauses entspricht einem Gebäude dieses Alters bzw. Sanierungsstandes, so dass bei der Einschätzung des Ausstattungsstandards, der Modifizierung der Restnutzungsdauer und der Alterswertminderung diese Merkmale berücksichtigt sind.

Teils kann unterstellt und angenommen werden, dass bei der als notwendig eingeschätzten mindestens erforderlichen Renovierung /Instandhaltung etc. Mängel gleichzeitig behoben werden. Einige Aspekte der obigen Aufstellung sind im Rahmen der Bewertung nicht ursächlich und auch nicht abschließend zu beurteilen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der boG gem. §§ 8 ImmoWertV.

4.3. Flächenangaben / bauliche Maße

Bruttogrundfläche (DIN 277):	Das Haus verfügt über zwei kleine Kriechkeller, deren Flächen (8,75 m ² + 8,75 m ²) für die BGF gem. ImmoWertV nicht relevant sind. Das Wohnhaus gliedert sich in Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Die nicht überdachte Dachterrasse zählt nicht zur BGF gem. ImmoWertV. Die Gebäudeaußenmaße wurden den Zeichnungen aus 1994 entnommen und anhand der Gebäudeeinmessung im geoportal Remscheid plausibilisiert. Es wird zur Kenntnis gegeben, dass bezüglich des gartenseitigen Anbaus zwischen der Zeichnung aus 1962 und 1994 sowie den diesbezüglich eingeholten Eigentümerangaben Differenzen festgestellt wurden. Ein angedachter Wintergarten wurde nicht hergestellt. Die Abweichung zwischen den Zeichnungen beträgt ca. 11 m ² der bebauten Fläche. Die Grundfläche gem. Zeichnung 1994 (ohne Wintergarten) entspricht weitestgehend der GF gem. geoportal, so dass diese Fläche angenommen wird. 11,20 m x 7,12 m x 2 (EG, DG) 2,00 m x 6,32 m x 2 (EG, DG) 6,30 m x 5,35 m (EG) 6,30 m x 2,75 m (DG)	gesamt: rd. 236 m ²
	Der Anbau Wohnen zur nördlichen Front ist eingeschossig mit Flachdach. 9,02 m x 3,00 m (EG)	gesamt: rd. 27 m ²
	Das zweigeschossige Nebengebäude Nordfront schließt an den Anbau Wohnen an (wegen baulichem Zustand nicht wertrelevant). 5,87 m x 3,00 m x 2 (EG, DG)	gesamt: rd. 35 m ²
	Doppelcarport 8,10 m x 6,40 m	gesamt: rd. 52 m ²
Wohnflächen (WoFIV): Anlage 3	Die Wohnflächen wurden der im Bauaktenarchiv enthaltenen Wohnflächenberechnung aus 1994 entnommen, wobei diese nicht vollständig dem Ist-Zustand entspricht. Der Anbau Wintergarten wurde nicht hergestellt und auch das Wohnzimmer gestaltet sich etwas kleiner. Dasselbe wird berücksichtigt. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Die Angaben wurden durch Informationen des Eigentümers plausibilisiert und werden für den Zwecks der Wertermittlung als ausreichend erachtet. Im Weiteren wird unterstellt, dass die Wohnflächenberechnung weitestgehend der vorgefundenen Situation entspricht; Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.	

Wohnung links:

Erdgeschoss: 63,67 m²

Dachgeschoss: 59,99 m² + 3,71 m²

(14,82 m² x 25 % bzgl. Dachterrasse)

gesamt 127,37 m²

gesamt:
rd.192 m²

Wohnung rechts:

Erdgeschoss: 64,91 m²

Nutzflächen:

Gemäß Aufstellung verfügen die Kriechkeller über
Nutzflächen von 6,22 m² und 6,01 m².

Nebengebäude:

EG: Abstellraum ca. 8 m²; Waschküche ca. 8 m²

DG: Abstellfläche ca. 16 m²

Carport:

2 Pkw-Stellplätze

und Abstellraum ca. 11 m²

4.4. Einschätzung / Beurteilung der Liegenschaft

derzeitige Nutzung:	Zweifamilienhaus, Eigennutzung und Belegung im Rahmen eines Wohnungsrechtes, keine Miet- und Pachtverhältnisse
Vermietbarkeit/ Verkäuflichkeit:	<p>Zweifamilienhäusern sind sowohl für die Eigennutzung (Generationenhaus oder Eigennutzung mit Teilvermietung) als auch für eine Vermietung von Interesse. Allgemein dominiert jedoch die Eigennutzung oder teilweise Eigennutzung. Aufgrund der unterschiedlich großen Wohnungen kann im vorliegenden Fall ggf. auch von einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung gesprochen werden. Der Zugang erfolgt über separate Hauseingänge, auch die Nutzung der Freiflächen (Garten) könnte separiert werden. Nachteilig ist, dass ausgenommen des Stromverbrauchs bisher keine Verbrauchsmesseinrichtungen vorhanden sind.</p> <p>Das Haus wurde optimiert ausgebaut/genutzt, so dass keine Ausbaureserven vorhanden sind. Eine bauliche Erweiterung scheint im Rahmen des Bauplanungsrechts nicht ausgeschlossen, kann aber nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Das Haus wurde zuletzt vor ca. 30 Jahren umgebaut und modernisiert, so dass Maßnahmebedarf besteht. Auch sind Risiken und Unwägbarkeiten aufgrund des frühen Baujahrs des Altbestandes anzunehmen.</p> <p>Die Wohnlage wird in die normale Wohnlage eingestuft. Hinsichtlich der Gewerbenutzungen im Nahbereich wurden keine auffälligen Immissionen wahrgenommen. Das Grundstück selbst punktet mit dem Garten, welcher rückwärtig ebenfalls an Gärten anschließt. Negativ hingegen wird die unmittelbare Lage des Wohnhauses an der Straße gewertet (Ostfront schließt mit der Straße ab).</p> <p>Hinsichtlich der Infrastruktur werden in der Regel Fahrwege erforderlich.</p>
Marktsituation:	<p>Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Remscheid wird ausgeführt, dass im Berichtsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr sich die Anzahl der Kauffälle um rund 19 % und der Geldumsatz um rund 16 % verringert haben. Im Vergleich hat sich der Markt im Berichtsjahr 2024, dargestellt im Grundstücksmarktbericht 2025, erholt. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 25 % (947 Kauffälle) gestiegen und der Geldumsatz um rd. 15 %.</p>

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

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

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

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

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) erforderlich sein.

Modellkonformität (§10 ImmoWertV2021)

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.

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (i.d.R. Daten des jeweiligen Gutachterausschusses).

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.

Begründung der Verfahrenswahl

Ein- und Zweifamilienhäuser werden i.d.R. im Sach- und Vergleichswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss stellt für das Sachwertverfahren Sachwertfaktoren zur Marktanpassung zur Verfügung. Entsprechende Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) mit Anpassungsfaktoren für die maßgeblichen Eigenschaften werden ebenfalls durch den Gutachterausschuss ausgewiesen. Insofern werden beide Verfahren ausgeführt und dienen der Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung. Diese wird im vorliegenden Fall vordergründig am Sachwert orientiert, da die Besonderheiten und Merkmale der Immobilie in diesem Verfahren deutlicher erfasst werden können.

Um die Rentabilität des Objektes aufzuzeigen, wird zudem das Ertragswertverfahren dargestellt.

5.2 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

5.2.1. Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjektes wird zum Stichtag 01.01.2025 folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

Bodenrichtwertnummer:	30072 (Gemarkung Remscheid; Ortsteil Bliedinghausen)	30112 (Gemarkung Remscheid; Ortsteil Bliedinghausen)
Bodenrichtwert:	200 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	205 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025	01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II	II
Geschossflächenzahl / Fläche	GFZ 1,0	Fläche 600 m ²
BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m ² (01.01.2022)	205 €/m ² (01.01.2022)

Für den zonalen Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück einordnet, wird ein Bodenrichtwert für Mischgebiet mit misch- und mehrgeschossiger Bauweise ausgewiesen. Dementsprechend ist der BRW zur Geschossflächenzahl anzupassen. Für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück ist diese Einordnung nichtzutreffend und eine Anpassung des BRW zur GFZ würde kein marktgerechtes Ergebnis aufzeigen. Deshalb wird der Bodenrichtwert Nr. 30112 der benachbarten Zone als zutreffend der Bewertung zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert verweist auf eine eher einfache Lagequalität.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt aus dem angepassten Bodenrichtwert.

gebietstypische Bodenrichtwerte bzgl. Grundstücksart

Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil < 20 %)		freistehende EFH/ZFH
gute Lagequalität:	250 €/m ²	330 €/m ²
mittlere Lagequalität:	185 €/m ²	225 €/m ²
einfache Lagequalität:	180 €/m ²	195 €/m ²
BRW-Spanne:	155 bis 275 €/m ²	160 bis 420 €/m ²

5.2.2. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

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

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Bodenrichtwert		205 €/m ²			
I. Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m ²]		Erläuterung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	09.01.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	–	–	E2
Art und Maß der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche II Geschosse	Wohnbaufläche II Geschosse	–	–	E1
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabe- pflichtig nach Kommu- nalabgabengesetz	unfertige Erschließungs- anlage	–	- 20	E3
Fläche	600 m ²	750 m ²		- 10	E4
Zuschnitt /Topografie	ohne Angaben	ohne Besonderheiten	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	ohne Besonderheiten in Bezug zum BRW	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				175 €	
vorläufiger grundstücksspezifischer Bodenwert		175 €/m ² x 750 m ²		131.250 €	

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bezüglich des Grundstücks sind keinen Baulasten, Altlasten und Bergschäden verzeichnet/dokumentiert.

In Abteilung II des Grundbuchs sind als Belastung ein Altenteil und eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten, auf Lebenszeit beschränkten Anspruchs auf Eigentumsübertragung verzeichnet.

Im Rahmen der Bewertung zur Zwangsversteigerung erfolgt die Beurteilung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte separat.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3 Sachwertverfahren

(§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ermittelt sich aus der Summe der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem gemäß der §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im Weiteren ermittelt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktor im Sinne des § 39, der marktangepasste vorläufige Sachwert. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein (§ 7 Abs. 2). Der Sachwert des Grundstücks ist das Resultat aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

5.3.1. Normalherstellungskosten

Berechnungsgrundlage: Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag, unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten).

Im Regelfall werden die Herstellungskosten eines Gebäudes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt (gewöhnliche Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, so dass für das Bewertungsobjekt zunächst diese Einordnung vorzunehmen ist. Die Vorgaben zu den Standardstufen sind der ImmoWertV21 zu entnehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Tabellen nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen; wenn solche Merkmale vorhanden sind, ist eine sachverständige Berücksichtigung vorzunehmen. Das trifft insbesondere auch auf die für den jeweiligen Zeitraum gültige Wärmeschutzverordnung zu. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Einordnung des Standards vom Ein- und Zweifamilienhäusern stehen die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zur Verfügung. Je höher die Stufe, umso höher der Gebäudestandard.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.2. Baupreisindizes

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, das Statistische Bundesamt hat nunmehr die Basis = 100 auf das Jahr 2015 umgestellt, deshalb muss für die Bewertung der BPI 2015 zum Jahr 2010 angeglichen werden.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.3. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

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

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

Die Alterswertminderung resultiert aus dem Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; die prozentualen Alterswertminderungsfaktoren sind der ImmoWertV21 zu entnehmen.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.4. Zeitwert Doppelcarport

Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Gebäudealter:	34 Jahre
Restnutzungsdauer:	16 Jahre

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.5. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gem. § 37 ImmoWertV21 gesondert zu ermitteln, insofern die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der Wert der Außenanlagen kann nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Bei der Anwendung von Herstellungskosten angewendet, unterliegen die Außenanlagen in der Regel der Restnutzungsdauer des Gebäudes/der baulichen Anlagen und somit dieser Alterswertminderung.

Zu den Außenanlagen gehören z.B. Wegbefestigungen, Einfriedungen, Gestaltungselemente, Pflanzungen usw..

Der Wert der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, wird gem. Sachwertmodell der AGVGA-NRW nach Erfahrungssätzen pauschalisiert berücksichtigt. Im GMB des GAA Remscheid werden 5 % unter Bezugnahme auf den Gebäudezeitwert als Modellparameter benannt. Bei dieser Methode werden die Außenanlagen gleichzeitig der Gebäudealterswertminderung unterworfen.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.6. Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Das erfolgt auf der Grundlage des Sachwertfaktors.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Liegen keine Angaben vom örtlichen Grundstücksmarkt vor, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten sowie eigene Ableitungen des Sachverständigen herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss Remscheid weist Sachwertfaktoren für die Gebäudearten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes, wie:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogenen Rechten 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.

Im vorliegenden Fall wurden die relevanten Merkmale des Grundstücks in der Bodenbewertung bereits angepasst. Die altersentsprechende Objektausstattung wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens berücksichtigt (Gebäudealter/Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung, etc.).

Zudem wurden Baumängel und Bauschäden benannt, welche teils aus einer vernachlässigten Gebäudeunterhaltung resultieren oder deren Ursachen bisher nicht zu klären waren. Hinzu kommen in Bezug zum Alter des Ursprungsbaus Risiken und Unwägbarkeiten, welche insbesondere in der Gebäudegründung (und Kriechunterkellerung) gesehen werden. Die Bodenbewegungen im Erdgeschoss können einen hohen Aufwand erforderlich machen, um dem entgegenzuwirken, auch in Verbindung mit einer funktionierenden Gebäudeisolierung. Inwieweit der Kriechkeller erhaltenswert und sanierungsfähig ist, wäre zu prüfen, ggf. ist eine Verfüllung sinnvoll.

Im Resultat der vorliegenden/vergleichenen Zeichnungen und Berechnung aus dem Bauaktenarchiv ergeben sich Abweichungen/Unstimmigkeiten, so dass die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche über keine Genauigkeit verfügen und durchaus Abweichungen zum Istbestand möglich sind.

In der Sachgesamtheit (siehe Ausführungen im Punkt 4.2. und 4.3.) wird ein Abschlag wegen Risiken und Unwägbarkeiten in Höhe von 10 % des marktangepassten Sachwertes vorgenommen.

$$335.000 \text{ €} \times 10 \% = 33.500 \text{ €}$$

Der Abschlag ist als bewertungstechnische Größe zu verstehen, es handelt sich nicht um eine Kostengröße, welche zum Abstellen der Mängel und Schäden erforderlich wird. Aufgrund des Umstandes, dass das Haus zuletzt vor ca. 30 Jahren wesentliche Maßnahmen erfahren hat, ist wiederum von Maßnahme-Notwendigkeiten in größerem Umfang auszugehen. In diesem Rahmen fallen teilweise auch die bezeichneten Mängel und Schäden (Sowieso-Kosten).

Die Beurteilung der Rechte in Abteilung II des Grundbuch erfolgt im Rahmen der Bewertung zur Zwangsversteigerung separat.

5.3.8. Sachwertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Gebäudetyp: Typ 1.21 NHK 2010		
Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	=	263 m ²
Normalherstellungskosten pro m ² BGF	x	942 €/m ²
Normalherstellungskosten gesamt inkl. BNK	=	247.746 €
Baupreisindex	x	1,873
Herstellungswert zum Bewertungsstichtag	=	464.028,26 €
Zuschlag für besondere Bauteile	≈	464.000 €
Herstellungswert gesamt	+	20.200 €
	=	484.200 €
Restnutzungsdauer		28 Jahre
Alterswertminderung linear	-	65 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäudezeitwert)	=	169.470 €
	≈	169.500 €
Zeitwert Doppelcarport	+	2.500 €
Wertanteil Außenanlagen	+	8.600 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt	=	180.600 €
Bodenwert	+	131.250 €
vorläufiger Sachwert	=	311.850 €
	≈	312.000 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,0728
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	334.713,60 €
	≈	335.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	33.500 €
Sachwert	=	301.500 €
	≈	302.000 €
entspricht bei 192 m ² Wohnfläche		1.573 €/m ²

5.4. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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

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

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

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

5.4.1. Daten des Gutachterausschuss Remscheid

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet (Durchschnittspreise). Die Umnutzung des Gebäudes zum Wohnhaus erfolgte 1910, die Gestaltung zum Zweifamilienhaus mit Umbauten wurde um 1994 vorgenommen.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand GMB 2025

Baujahre	bis 1919	1975 bis 1994
Ø-Kaufpreis	290.000 €	445.000 €
Preisspanne	155.000 bis 460.000 €	290.000 bis 625.000 €
Anzahl der Kauffälle	18	9
Grundstücksfläche	240 bis 980 m ² Ø 685 m ²	500 bis 970 m ² Ø 725 m ²
Wohnfläche	120 bis 240 m ² Ø 165 m ²	120 bis 215 m ² Ø 160 m ²
Kaufpreis	1.140 bis 2.280 m ² Ø 1.770 €/m ² WFL	2.440 bis 3.000 m ² Ø 2.740 €/m ² WFL

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Seitens des Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Remscheid im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Stellplätze/Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale.

5.4.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Aufgrund einer reduzierten Nachfrage sind oftmals Korrekturen an den Preisverlangen in Bezug zum Angebotszeitraum zu bemerken.

Die Preissteigerungen und erstmalig wieder ein Preisrückgang (von 2023 zu 2024) lassen sich am Preisindex gemäß GMB Remscheid für freistehende EFH/ZFH ablesen:

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	106,0
Stichtag 01.01.2020	155,1
Stichtag 01.01.2021	172,2
Stichtag 01.01.2022	176,8
Stichtag 01.01.2023	176,8
Stichtag 01.01.2024	160,3
Stichtag 01.01.2025 (vorläufig)	157,0

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.4.3. Vergleichswertermittlung

Die Kaufpreise hängen von einer Vielzahl an Faktoren/Merkmalen ab. Auch subjektive Einflussfaktoren sind nicht komplett auszuschließen. Im Rahmen der zonalen Immobilienrichtwerte wurden die wichtigsten Merkmale erfasst. Anhand von Umrechnungskoeffizienten ist der zonale Immobilienrichtwert zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Die Immobilienrichtwerte können mit Eingabe der Adresse unter www.boris.nrw.de aufgerufen werden. Es handelt sich um einen zonalen Wert in einem bestimmten Gebiet.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

Vergleichswertermittlung Basis Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus

Gemeinde: Remscheid
Stichtag des IRW: 01.01.2025
Objektgruppe: Weiterverkauf
Teilmarkt: EFH / ZFH freistehend

Bewertungsobjekt	Eigenschaft	IRW	Anpassung
	IRW	2.460 €/m²	
	IRW-Nummer	309202	
Sternstr. 10	Name	Bliedinghausen	
mittel	Wohnlage	mittel	1,00
ZFH freistehend	Gebäudeart	EFH freistehend	0,95
mittel	Modernisierungsgrad	mittel	1,00
1867/1910/1962/1994	Baujahr	1950	0,95
192 m ²	Wohnfläche	150 m ²	0,86
750 m ²	Grundstücksgröße	700 m ²	1,02
mittel	Ausstattungs-klasse	mittel	1,00
ohne	Keller	vorhanden	0,90
unvermietet	Mietsituation	unvermietet	1,00
Anpassung zum Objekt		2.460 x 0,71 rd. 1.747 €	
x 192 m ² WFL	=	335.424 € 335.400 €	
Doppelcarport	+	2.500 €	
Zwischensumme	=	337.900 €	
Besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale (boG gem. Pkt. 5.3.7.)	-	33.500 €	
Vergleichswert		304.400 € rd. 304.000 €	
Vergleichswert		304.000 €	
entspricht bei 192 m ² WFL		1.583 €/m ²	

Zunächst erfolgen die Anpassungen gemäß der wertbeeinflussenden Eigenschaften, für welche der Gutachterausschuss Remscheid Anpassungsfaktoren zur Verfügung stellt. Diese Anpassungsfaktoren werden multipliziert und somit die Anpassung des IRW zum Bewertungsobjekt ermittelt.

Die Anpassungen sind ggf. sachverständig zu korrigieren. Nebengebäude wie der Carport sind im IRW nicht enthalten. Der Wertanteil für den Carport wurde aus der Sachwertberechnung übernommen.

5.5. Ertragswertverfahren

(§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts.

Für das Objekt werden keine Mieteinnahmen erzielt; es wurde bisher eigengenutzt. Seit der familiären Eigentumsübertragung zudem im Rahmen eines Wohnungsrechts.

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

5.5.1. Mietpreisrecherche

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

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

► weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten

Wohnlage:

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

5.5.2. Jahresrohertrag

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde mittels Online-Rechner zum qualifizierten Mietspiegel für Remscheid berechnet. Bezüglich der Wohnwertmerkmale

- Beschaffenheit/Baujahr
- Wohnlage (normale Wohnlage entspricht der Basismiete)
- Modernisierung und Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre
- Ausstattung

erfolgt die Einschätzung in Bezug zur Besichtigung.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungsmieten gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Remscheid von - 10,5 % (x 0,895) bis + 9,2 % (x 1,092) bezogen auf die Durchschnittsmiete gemäß Tabelle. Die Spanne wird nachfolgend mit aufgezeigt.

Wohnung links (Eigennutzung)

Basismiete		5,95 €/m ²
Baualtersklasse vor 1949		0%
normale Wohnlage		0%
Bad EG wurde innerhalb der letzten 10 Jahre modernisiert		+0,6% (50% v. 1,2%)
Dachdämmung, Fenster/Türen, Wärmeerzeuger		+2,4%
Balkon		+2,0%
Gartennutzung		+2,1%
Rollläden		+1,9%
<u>Fußbodenbelag in den vergangenen 15 J. nicht erneuert</u>		<u>-1,6%</u>
Summe Zu- und Abschläge		+ 7,4 %
		= 0,44 €/m ²
mittlere Vergleichsmiete (Mietspanne 5,72 bis 6,98 €/m ²)		6,39 €/m ²
<u>Wohnfläche</u>	x	<u>127 m²</u>
	=	811,53 €
monatliche Vergleichsmiete	rd.	812 €
x 12 = Jahresrohertrag	=	9.744 €

Wohnung rechts (Wohnungsrecht)

Basismiete		5,51 €/m ²
Baualtersklasse vor 1949		0%
normale Wohnlage		0 %
Dachdämmung, Fenster/Türen, Wärmeerzeuger		+2,4%
Gartennutzung		+2,1%
Rollläden		+1,9%
<u>Fußbodenbelag in den vergangenen 15 J. nicht erneuert</u>		<u>-1,6%</u>
Summe Zu- und Abschläge		+ 4,8 %
		= 0,26 €/m ²
mittlere Vergleichsmiete (Mietspanne 5,16 bis 6,30 €/m ²)		5,77 €/m ²
<u>Wohnfläche</u>	x	<u>65 m²</u>
	=	375,05 €
monatliche Vergleichsmiete	rd.	375 €
x 12 = Jahresrohertrag	=	4.500 €

Carportstellplätze

2 Stück x 30 € = 60 € x 12 = Jahresrohertrag = 720 €

5.5.3. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW (Stand 2025)

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

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.5.4. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der GAA Remscheid hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser das Datenmaterial des Jahres 2024 ausgewertet und Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktor ermittelt.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.5.5. Restnutzungsdauer

➤ siehe dazu die Ausführungen im Sachwertverfahren Punkt 5.3.3.

5.5.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der Formel der Anlage zur ImmoWertV zu ermitteln oder der dazu veröffentlichten Tabelle der Kapitalisierungsfaktoren zu entnehmen.

► **weitere Ausführungen / Erläuterungen im Originalgutachten**

5.5.7. Ertragswertberechnung

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)	=	14.964 €
Bewirtschaftungskosten	-	4.011 €
Jahresreinertrag	=	10.953 €
Bodenwertverzinsung (Bodenwert 131.250 € x 1,5 % Liegenschaftszinssatz)	-	1.969 €
Gebäudeertrag	=	8.984 €
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
Restnutzungsdauer		28 Jahre
Barwertfaktor	x	22,73
Gebäudeertragswert	= ≈	204.206,32 € 204.200 €
Bodenwert	+	131.250 €
vorläufiger Ertragswert	=	335.450 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG, siehe Punkt 5.3.7.)	-	33.500 €
Ertragswert	= rd.	301.950 € 302.000 €
entspricht bei 192 m ² Wohnfläche Rohertragsfaktor		1.573 €/m ² 20,18

5.6. Verkehrswerteinschätzung

(§ 6 ImmoWertV)

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Zweifamilienhaus (mit Doppelcarport) Sternstr. 10 in Remscheid.

Gemäß Begründung im Punkt 5.1. des Gutachtens, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertwert abgeleitet. Als stützendes Verfahren dient das Vergleichswertverfahren; anhand desselben konnte der Sachwert plausibilisiert werden. Der Ertragswert wurde zum Aufzeigen der Rentabilität ausgeführt; der Sachwert wird auch mit diesem Verfahren bestätigt.

Sachwert:	302.000 €
Vergleichswert:	304.000 €
Ertragswert:	302.000 €

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

Der unbelastete Verkehrswert für das Grundstück Sternstr. 10 in Remscheid, Gemarkung Remscheid, Flur 214, Flurstück 109, Grundbuch von Remscheid Blatt 1249 wird aus dem Sachwert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 09.01.2025 geschätzt auf

302.000 €

(in Worten: dreihundertzweitausend Euro)

Langenfeld, d. 10.06.2025

Christine Walther

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

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag und zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Das Gutachten umfasst 43 Seiten einseitig beschrieben, 32 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 4-fach ausgefertigt:

3 Exemplar sowie Exposee auftragsgemäß für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung













