



REINHARD BIEMANN
D I P L . I N G . A R C H I T E K T

JOHANNA BIEMANN
D I P L . D E S . I M M O B I L I E N F A C H W I R T
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 –

Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 011 K 015/23

Datum: 25.09.2023 Az.:23/09/030

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
(zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) des im
Wohnungsgrundbuch von Remscheid eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** bebauten Grundstück
in 42857 Remscheid, Oberhützer Str.59, 59a, verbunden mit dem **Sondereigen-**
tum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet,
sowie dem **Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche vor der Terrasse**





REINHARD BIEMANN
D I P L . I N G . A R C H I T E K T

JOHANNA BIEMANN
D I P L . D E S . I M M O B I L I E N F A C H W I R T
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 –

Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 011 K 015/23

Datum: 25.09.2023 Az.:23/09/030

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
(zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung versteigerungsrechtlicher Besonderheiten) des im
Wohnungsgrundbuch von Remscheid eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** bebauten Grundstück
in 42857 Remscheid, Oberhütter Str.59, 59a, **verbunden mit dem Sondereigen-**
tum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet,
sowie dem Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche vor der Terrasse,
eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
von Remscheid	18945	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	32	168, 169
Eigentümer (lt. Grundbuch):	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt	

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 31.08.2023
(ohne Berücksichtigung des Werteeinflusses der in Abt.II des Grundbuchs eingetragenen Wegerechte)
ermittelt mit rd.

46.500,- €.

Ausfertigung Nr.4

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten, inklusive 5 Anlagen mit insgesamt 7 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 / vom Amtsgericht zusätzlich gestellten Fragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.1	Bauplanungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude u. Außenanlagen sowie WEG-spez. Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	9
3.3	Nebengebäude (gehört zu Wohnungseigentum Nr.1).....	10
3.4	Außenanlagen	10
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden WE Nr.2 zugeordnet.....	10
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	10
3.6	Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss.....	10
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.2	Grundstücksdaten	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	15
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5.2	Ertragswertberechnung	16
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
4.6	Vergleichswertermittlung	20
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.6.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Immobilienrichtwerten	20
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts und Vergleichsfaktoren	20
4.6.4	Vergleichswertberechnung auf der Basis des Richtwertes und der Vergleichsfaktoren	21
4.6.5	Erläuterungen zur Anpassung des Immobilienrichtwertes	22
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
4.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
4.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
4.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
4.8	Verkehrswert.....	24
4.9	Angaben zum Werteinfluss der Dienstbarkeiten.....	25
5	Verzeichnis der Anlagen, Rechtsgrundlagen, verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr.2 (Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Bauwischgarage)
Objektadresse:	Oberhützer Str. 59, 59a, 42857 Remscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 18945
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 32, Flurstück 168 (177 m ²); Flurstück 169 (6 m ²).

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid - Abteilung 011 - Alleestraße 119 42853 Remscheid Auftrag vom 01.06.2023 (Datum d. Auftragschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren, Gerichtsaktenzeichen 011 K 015/23
Wertermittlungsstichtag:	31.08.2023 Tag der Ortsbesichtigung Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht durchgeführt, da der Eigentümer uns hierzu keine Möglichkeit gegeben hat. Weder die derzeitige Ausstattung noch der Zustand des zu bewertenden Wohnungseigentums und der übrigen Wohnungseigentume ist mir bekannt. Der Zustand der Fassaden und des Daches konnte nur so in Augenschein genommen werden, wie es von den das Grundstück umgebenden Straßen aus erkennbar war.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur ich.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von unserem Büro wurden beschafft oder beigelegt:
• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2023
• Auszug aus der Teilungserklärung
• Auszug aus der elektronischen Liegenschaftskarte
• Auskunft vom Umweltamt zu möglichen Altlasten

verwendete Marktdaten:

- Grundstücksmarktbericht 2023 für d.Stadt Remscheid
- Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW 2023,
- Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in RS
- Mietspiegel für die Stadt Remscheid ab 01.12.2022
- Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid
- Konjunkturindikatoren des statistischen Bundesamtes

1.4 Besonderheiten des Auftrags / vom Amtsgericht zusätzlich gestellten Fragen

Frage 1: sind Mieter oder Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? ggf. bitte vollständige Namen und ladungsfähige Anschriften angeben. Nein.

Frage 2: ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber bitte angeben)? Nein

Frage 3: Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind? Unbekannt, vermutlich Nein

Frage 4: Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja

Frage 5: wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetzes? Bitte vollständigen Namen und Anschrift mitteilen. Der Name des Verwalters wird dem Gericht aus Datenschutzgründen in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Kurzbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums

Wohnungseigentum in einem Einfamilienhaus Baujahr 1982, mit Einliegerwohnung, in ruhiger Wohnlage, Oberhützer Str. 59/59a in 42857 Remscheid, ca.3 km vom Stadtzentrum entfernt. Das im Souterrain gelegene Wohnungseigentum hat eine Wohnfläche von rd. 40 m² bei folgender Raumaufteilung: Windfang, Wohn- Schlafzimmer, Küchennische, Duschbad/WC, Abstellraum, überdachter Freisitz. Die Grundstücksgröße beträgt gemäß des Grundbuchs 183 m².

zusätzliche Vorgaben des Amtsgerichts:

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 7 Abs.6, ImmoWertV21 zuerst ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Der Werteeinfluss der Dienstbarkeiten wird am Ende des Gutachtens separat ausgewiesen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 111.000 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).

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Solingen und Wuppertal (ca. 10-15 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

zur A 1, (Köln/Bremen), Ass.Remscheid (ca. 7 km)

A 46, (Schwelm/Düsseldorf) ASS Wuppertal- Sonnborn (ca. 11 km entfernt)

Bahnhof:

Remscheid Hbf. (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Düsseldorf oder Köln/Bonn (ca. 50-60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand von Remscheid, am Hang zum Morsbachtal. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt;

Art der Bebauung und Nutzungen in
der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

sehr starke Hanglage, von der Straße abfallend

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht durchgehend vorhanden; Parkmöglichkeiten am Haus nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage, einseitig an das Wohnhaus angebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Gemäß telefonischer Auskunft des Umweltamtes der Stadt Remscheid, 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 Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 28.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Remscheid, Blatt 18945 folgende Eintragungen: lfd.Nr.1: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Remscheid Blatt 8657 verzeichneten Parzelle Flur 32 Flurstück 42. lfd.Nr.2: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Remscheid Blatt 6603 verzeichneten Parzelle Flur 32 Flurstück 101. lfd.Nr.3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der EWR GmbH, Durchleitungsrecht für ein Hochspannungskabel verbunden mit einem Betretungsrecht zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen. lfd.Nr.8: Zwangsversteigerungsvermerk.
---------------------------------------	--

Wegen der besonderen Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren und der im Grundbuch eingetragenen Rangrücktritte der vorgenannten Rechte aus Abteilung II, wird deren Werteinfluss in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Der Werteinfluss der unter lfd.Nr.1-3 verzeichneten Rechte und Dienstbarkeiten wird am Ende des Gutachtens separat angegeben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren in der Reihenfolge ihrer Ränge aufgeteilt und ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Zwangsverwalters nicht vorhanden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden mündlich bei den zuständigen Stellen der Stadt Remscheid eingeholt.

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist gemäß der Teilungserklärung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Bauwischgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude u. Außenanlagen sowie WEG-spez. Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Wohnungseigentum konnte beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung und die sich anschließende Bewertung, ist daher die Inaugenscheinnahme des Objektes von außen. Bei der Putzschäden am Erker der Fassade zur Königstraße festgestellt wurden. Sie stützt sich weiterhin auf meine langjährigen Erfahrungen mit vergleichbaren Gebäuden ähnlichen Baualters. Bei der Wertermittlung wurde ein einfacher Ausstattungsstandard angenommen. Es wurde unterstellt, dass die Badezimmer im mittlerweile über 110 Jahre alten Gebäude modernisiert wurden und eine zeitgemäße Ausstattung aufweisen. Es wurde ebenso unterstellt, dass die Heizungsanlage erneuert wurde und die Heiztechnik heutigen Anforderungen entspricht. 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 des Wohnungseigentums nicht festgestellt werden.

Der Werteeinfluss möglicher besonderer Schäden und Instandsetzungserfordernisse im zu bewertenden Wohnungseigentum wird daher vorsorglich mit einem Pauschalabschlag von rd. 10 % des vorläufigen Wertes des Wohnungseigentums berücksichtigt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, zweigeschossig, ausgebauten Dachgeschoss; einseitig an das Nachbargebäude angebaut

Baujahr: 1982 (gemäß Genehmigungsvermerken auf den Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung)

Außenansicht: Erdgeschoss und Souterrain, verputzt und gestrichen; Obergeschoss und Giebel mit großformatigen Schieferplatten verkleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Souterrain: das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2, bestehend aus: Windfang, Wohn-/Schlafzimmer, Küchennische, Duschbad/WC, Abstellraum, überdachter Freisitz.

Erd- und Dachgeschoss: Wohnungseigentum Nr. 1

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Außentreppe zum WE Eingang:</u> Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingang zum Wohnungseigentum dem Baujahr entsprechend aus verglasten Profilrahmen, vernachlässigt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> im First versetzte Pultdächer <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung; je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	befriedigend und ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt, da keine eingehende Besichtigung möglich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich dem Baujahr entsprechend als noch befriedigend zu bezeichnen.

3.3 Nebengebäude (gehört zu Wohnungseigentum Nr.1)

Garage (Fertigarage, Schwingflügeltor aus verzinkten und lackierten Profilblechen, Flachdach mit einer Deckung aus Bitumenpappbahnen)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauern, einfache, gebietstypische Bepflanzung.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden WE Nr.2 zugeordnet

Hofbefestigung und Gebäudezugang bis zur Straße mit kleiner Pflanzfläche (Garten 7,5 m²) gemäß der Teilungserklärung mit Pflegeverpflichtung für den Eigentümer des WE 2.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht, aufgrund des augenscheinlichen Renovierungsbedarfs, insgesamt keinen sehr ansprechenden Eindruck.

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

die Wohnflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV/II. BV), und mir auf der Basis der Zeichnung musste Teilungserklärung durchgeführt, die Wohnfläche beträgt rd. 40,0 m².

In dieser Wohnflächenberechnung wurde die Fläche der vor dem Wohn-/Schlafzimmer gelegenen überdachten Terrasse mit 50 % der realen Größe angesetzt.

Der Mietspiegel der Stadt Remscheid, auf dessen Basis der Gutachterausschuss die Marktdaten ableitet, berechnet die Wohnungsgröße nach der Wohnflächenverordnung, wonach die Balkon- und die gedeckten Terrassenflächen, je nach Ihrer Nutzfähigkeit, zu 25 – 50 % angerechnet werden.

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohn-, Schlafzimmer rd. 21 m² straßenseitig gelegen • Küchennische rd. 8 m² straßenseitig gelegen • Windfang rd. 2,5 m² straßenseitig gelegen • Bad-/WC rd. 2,5 m² giebelseitig gelegen • Terrasse rd. 5,5 m² straßenseitig gelegen • Abstellraum rd. 4 m² hangseitig gelegen
Grundrissgestaltung: (gemäß der Zeichnungen in der Teilungserklärung)	wegen der Niveauunterschiede zwischen Wohn-/ Schlaf- raum und Küche, Bad/WC einerseits, sowie Wohn-/ Schlafraum und Terrasse andererseits nur bedingt zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	befriedigend

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

da keine Ortsbesichtigung durchgeführt werden konnte ist die Ausstattung der Wohnung unbekannt, in der folgenden Wertermittlung wird ein eher einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	wegen der Niveauunterschiede nur bedingt zweckmäßig
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist unbekannt. In der folgenden Wertermittlung wird vorsorglich ein Abschlag für eventuell vorhandene Instandsetzungserfordernisse vorgenommen.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einer Gartenfläche Nr.2, (Grundstücksteilfläche)
Wesentliche Abweichungen:	Es bestehen wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 1/3 tel (33 %) ; RE = 1/5 tel (20 %)

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)

Ertragswertverfahren

mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke oder Wohnungseigentume bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. **Aufgrund seiner Größe wird das zu bewertende Wohnungseigentum voraussichtlich zur Vermietung erworben werden und ist daher in 1. Linie ertragsorientiert zu sehen. Da die erforderlichen örtlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung stehen, kann ein aussagekräftiges Ertragswertverfahren durchgeführt werden.** Das Modell der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Vergleichswertverfahren

existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein definierter Durchschnitts Kaufwert 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. Da die erforderlichen örtlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung stehen, sichert die Durchführung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens das Ergebnis.** 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 den 1/3 tel Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück in 42857 Remscheid, Oberhützer Str.59, 59a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche vor der Terrasse, zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Remscheid	18945		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Remscheid	32	168	177 m ²
Remscheid	32	169	6 m ²
Fläche insgesamt:			<u>183 m²</u>

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** Nr. 10028 beträgt für die Richtwertzone des zu bewertenden Grundstücks **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	183 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	200,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	200,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	31.08.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	600,00	183,00	× 1,22	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art d.baul.Nutzung	W (Wohnen)	W (Wohnen)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	244,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		rd.	244,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	244,00 €/m ²	
Fläche		×	183 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	44.652,00 €	
		rd.	44.700,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 31.08.2023 insgesamt rd. 44.00,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Aufgrund der in diesem Jahr durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine herrschenden Verunsicherung, der verdreifachten Bauzinsen und der extrem gestiegenen Baupreise gehe ich davon aus, dass zwischen den beiden Stichtagen für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus keine zu berücksichtigende Wertänderung der Bodenpreise stattgefunden hat. Der vom Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.2023 festgesetzte zonale Bodenrichtwert hat somit auch am Wertermittlungstichtag Bestand und wird ohne weitere Anpassung übernommen.

E2 Die Einstufung erfolgt nach dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid.

Demnach wurden sowohl das Bodenrichtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück bezüglich ihrer Lage als normal eingestuft. Eine Lageanpassung erfolgt daher nicht.

E3 In der Erläuterung zum Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid ist das typische EFH/ZFHGrundstück mit einer Größe von ca. 600 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das zum Vergleich herangezogene Richtwertgrundstück. Da der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine eigenen Flächenanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, werden im Bewertungsfall die vom Gutachterausschuss Wuppertal abgeleiteten Anpassungsfaktoren verwendet, da im Bereich des Bergischen Städtedreiecks von in etwa gleichen Marktverhältnissen ausgegangen werden kann.

4.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil von 1/3 am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück (RE) ab.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.2 hat eine Wohnfläche von rd. 40 m².

Gemäß den Teilungsplänen hat das Wohnungseigentum Nr.1 eine Wohnfläche von rd.120 m² zuzügl. anrechenbarer Nebenflächen:

1. Hobbyraum im Dachgeschoss gewichtete Wfl. ~ 11 m²
2. große Dachterrasse, anrechenbare, gewichtete Wfl. ~ 18 m²
3. Bauwischgarage Wohnflächengleichwert ~ 6 m²

das entspricht einem Wohnflächengleichwert des Wohnungseigentums Nr.1 von 155 m²

Hieraus ergibt sich für Realwertbestimmung des Gesamteigentums	195 Anteile = 100 %,
für Wohnungseigentum Nr.1	155 Anteile = 80 %,
und für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.2	40 Anteile = 20 %.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zuzuordnenden 1/5 reellwertigen Anteil (RE) ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	44.700,00 €	
reellwertiger Anteil (RE)	× 1/5 (20 %)	
anteiliger Bodenwert	≙ 8.940,00 €	

Der **realwertanteilige Bodenwert** beträgt zum Stichtag 31.08.2023 **8.940,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27– 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	(marktüblich) erzielbare Nettokaltmiete in dem vom Gutachterausschuss angewandten Modell		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	2	Wohnung im Untergeschoss	39,77	6,50	258,50	3.102,00

Gemäß eines mit dem Eigentümer geführten kurzen Telefonates steht die Wohnung seit einiger Zeit leer. Mieten werden nicht gezahlt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.102,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 920,00 €
jährlicher Reinertrag	= 2.182,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)	
2,3 % von 8.940,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 205,62 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.976,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,3 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,567
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 50.530,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.940,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 59.470,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -2.973,51 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 56.496,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 9.380,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 47.116,60 €
	rd. 47.100,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum Stichtag 31.08.2023 mit rd. **47.100,00 €** ermittelt.

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir auf der Grundlage eines Planes in der Teilungserklärung durchgeführt. Die Berechnungen können tlw. von den tatsächlichen Flächen und geringfügig von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Höhe der marktüblichen Miete wurde aus dem Mietspiegel 2022 für die Stadt Remscheid, unter Berücksichtigung der dort veröffentlichten Zu- und Abschläge, abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gemäß der in Anlage 3 zur ImmoWertV21 genannten Orientierungswerte angesetzt.

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen Quelle: Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 der ImmoWertV21, modellkonform aktualisiert	Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell
Verwaltungskosten Pauschalbetrag, 357,00 €/Jahr - für Eigentumswohnungen	373,00 €
Instandhaltungskosten Instandhaltungsaufwand je m ² Wohnfläche 39,77 m ² x 12,20 €/m ²	485,19 €
Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrages von 3.102,00 €/Jahr	63,04 €
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 30 % des Rohertrags)	rd. 920,00 €

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße und gleichzeitig der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden im Ertragswertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit 1,7 % +/- 0,4 % und für vermietetes Wohnungseigentum mit 1,9 % +/- 0,4 % bei einer mittleren Restnutzungsdauer von 38 Jahren an. Dr. Sprengnetter hat aus bundesweiten Auswertungen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektarten in Abhängigkeit von deren Restnutzungsdauer abgeleitet und in seinen Marktdaten veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der dort publizierten, restnutzungsdauerbeeinflussten Relationen und der Lage und dem Zuschnitt halte ich für das zu bewertende Wohnungseigentum, mit einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren, einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % für angemessen und habe ihn zur Ermittlung des Ertragswertes angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Zur modellkonformen Wertermittlung wird die (GND) nach den unter Anlage 1 zur ImmoWertV21 angegebenen Modellansätzen zugrunde gelegt. Im Modell wird die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit 80 Jahren angegeben.

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

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Da keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums durchgeführt werden konnte, wird zur Berücksichtigung von möglichen Instandhaltungs- und Reparaturerefordernissen im Bewertungsfall vorsorglich ein pauschaler Abschlag von rund 10 % des Wertes des Wohnungseigentums, das entspricht rd. 6.000 € in Abzug gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten pauschaler Abschlag von rund 10 % des vorläufigen Objektwertes zur vorsorglichen Berücksichtigung unbekannter Instandhaltungs- und Reparaturerefordernisse	-6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten überhöhter Instandhaltungskostenanteil am Gemeinschaftseigentum, ME = 1/3 ~ 33 % gem. Teilungserklärung und Grundbuch Realwertanteil RE = 20 % Gesamtanteil anrechenbare Wohnflächen im Gebäude ~ 195 m ² WE Nr.2 = 40 m ² RE daher ~ 20 % 195 m ² / 3 = 65 m ² , Überhang 25 m ² x 50 % von 12.20 €/m ² /a = 25,00 m ² x 6,10 €/m ² a = 162,50 € / Jahr x 25.567 LZS	-4.150,00 €
Wertzuschlag für das Sondernutzungsrecht an der vor der Terrasse gelegenen Gartenfläche, ca. 7,5 m ² groß x 4,00 €/m ² a = 30 € / Jahr x 25.567 LZS	770,00 €
Werteinfluss der dem Sondereigentum direkt zuzuordnenden besonderen Merkmale	-3.380,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - Gesamt	-9.380,00 €

Erläuterung zum Werteinfluss des überhöhten Instandhaltungskostenanteil

obwohl dem Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 nur ca. 40 m² Wohnfläche (20 %) gehören, ist er gemäß Teilungsvertrag verpflichtet die am Gemeinschaftseigentum (Gebäude) anfallenden Instandhaltungsaufwendungen 195 m² = 100 % in Höhe des im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils 1/3 (das entspricht einer theoretischen Wohnfläche von 65 m² (33 %) zu tragen. Er zahlt also Instandhaltungskosten für einen Wohnflächenüberhang 25 m².

Siehe hierzu die Ermittlung des Realwertanteils unter 4.4 des Gutachtens.

Gemäß des Ertragswertmodells betragen die Instandhaltungskosten 12,20 €/m² im Jahr.

Hier von entfallen ungefähr 50 % auf Instandhaltungsaufwendungen im Inneren des Gebäudes und 50 % auf die Gebäudehülle, das entspricht rund 6,10 €/m² im Jahr.

Der Werteinfluss des zu hohen Instandhaltungskostenanteil ergibt sich demnach wie folgt:

25 m² Wohnflächenüberhang x 6,10 €/m² im Jahr = 162,50 €/Jahr, kapitalisiert über die Restnutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens
 $LZS = 25.567 = \text{rd. } -4.150 \text{ €}.$

4.5.4 Berücksichtigung der zurzeit besonderen Marktsituation auf dem Immobilienmarkt

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

wie bereits beschrieben wurden die örtlichen Marktdaten wie der Sachwert-, der Vergleichsfaktor und der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aus ausgewerteten Immobilien-Verkaufsfällen in den Jahren 2021 und 2022 abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

In einer 1. Annäherung wurden den angewandten Wertermittlungsverfahren diese aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten zugrunde gelegt. Wegen des zurückliegenden Auswertungszeitraums ist der durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine und dessen Auswirkungen auf unsere Wirtschaft, die Baupreise und die Höhe der gestiegenen Kreditzinsen zwischenzeitlich eingetretene Einfluss auf den Wert von Grundstücken nicht berücksichtigt.

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

Das Statistische Bundesamt hat unter der Rubrik Konjunkturindikatoren/Häuserpreisindex die Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in Prozent angegeben. Demnach ist im 1. Quartal 2023 der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien bundesweit um 8 % 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.

Ein entsprechender Index für Wohnungseigentum wurde vom statistischen Bundesamt nicht veröffentlicht. Engels & Völkers beschreibt im aktuellen Quartalsbericht ebenfalls einen deutlichen Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Eigentumswohnungen sei der Preisrückgang insgesamt jedoch weniger stark ausgeprägt. Er liegt gemäß der veröffentlichten Kurve bundesweit ungefähr 5 % unter dem Vorjahresniveau. Um dieser Preisentwicklung Rechnung zu tragen halte ich zum Stichtag 31.08.2023 einen **Abschlag von** (mindestens) **-5 %** wegen der z.Zt. unsicheren Situation auf dem Immobilienmarkt für marktgemäß.

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt über vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Umrechnungskoeffizienten, für Gebiet und Lage des Objektes, für Baujahr und Zustand des Gemeinschaftseigentums, für die Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohnungseigentume, sowie für die Wohnfläche, die Ausstattung und den Modernisierungsgrad des Sondereigentums, die ebenfalls aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

4.6.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §19 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren n. §§ 24-26 ImmoWertV21.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine besonderen Merkmale (z.B.hohe Instandhaltungsrückstände)

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Wesentliche Modellparameter:

Wohnlage:	Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid
Baujahr:	Ursprungsbaujahr des Gebäudes (auch bei modernisierten Objekten)
Modernisierungsgrad:	gemäß Sachwertmodell Anlage 4
Ausstattung:	gemäß Sachwertmodell Anlage 2
Wohnfläche:	gemäß Wohnflächenverordnung.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

zur Anwendung des Vergleichsverfahrens nach den §§ 24-26 ImmoWertV21 wurden zur Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt die im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid auf den Seiten 56-58 angegebenen Umrechnungskoeffizienten verwendet

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts und Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss entwickelten Vergleichswertrechners auf der Basis von aus Wohnungseigentumsverkäufen abgeleiteten, zonalen Richtwerten für Wohnungseigentum in unterschiedlichen Regionen und Lagen der Stadt Remscheid, ermittelt.

4.6.4 Vergleichswertberechnung auf der Basis des Richtwertes und der Vergleichsfaktoren

1. Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 Remscheid				
die Vergleichsfaktoren werden sachverständig der Immobilienrichtpreisliste in BORIS-NRW entnommen				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
Gemeinde	Remscheid	Remscheid		
Ortsteil	Hölterfeld	Hölterfeld		
Straßennamen	Unterhützer Str.	Oberhützer Str.		
Bodenrichtwert d.Lage	BRW 185 €/m ²	BRW 185 €/m ²		
Teilmarkt	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung		
Ausgangswert ist der Richtwert Nr.205002, er beträgt:			2.020 € /m²	
2. Anpassung des Vergleichsfaktors des Referenzobjektes an das Bewertungsobjekt				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2023	31.08.2023	1,00	Richtwertanstieg für WE in 2023
Baujahr	1995	1982	0,87	Anpassungsfaktor GMB Seite 56
Wohnlage	normal	normal	1,00	gemäß Wohnlagenverzeichnis
Mikrolage in der Zone	normale Verkehrsbelastung	geringer Verkehr	1,05	Anpassung n. Wertermittlungsliteratur
Geschosslage	1.Obergeschoss	Souterrain	0,96	Anpassungsfaktor GMB Seite 56
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 57
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 57
Anzahl der Einheiten	6	2	1,08	Anpassungsfaktor GMB Seite 57
Wohnfläche	90 m ²	40 m ²	0,78	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Nutzbarkeit d.Räume	auf einer Ebene	2 Niveaus	0,98	sachverständige Schätzung
Ausrichtung	alle Richtungen	nach Westen	1,02	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Balkon/Terrasse	normaler Nutzwert	normaler Nutzwert	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Normierungsfaktor auf den Richtwert:			0,72	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Wohnungseigentums:			1.462,43 € /m ²	
rd.:			1.460,00 € /m²	

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.2 = 1.460,00 €/m ² x 39,77 m ²	=	58.064,20 €
Marktanpassung durch marktüblichen Abschlag von 5 %	-	2.903,21 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	55.160,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.380,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	45.780,99 €
	rd.	45.800,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd. **45.800,00 €** ermittelt.

Anmerkung: Das zu bewertende kleine Einzimmerapartment weicht bezüglich der Wohnfläche um mehr als 100 % von der Wohnfläche des Vergleichsobjektes ab. Nach Angaben des Gutachterausschusses werden die Ergebnisse des Vergleichswertverfahrens in den Randbereichen unscharf. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens geht daher nur mit einer reduzierten Gewichtung in die Berechnung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums ein.

4.6.5 Erläuterungen zur Anpassung des Immobilienrichtwertes

Anpassung des Immobilienrichtwertes auf den Bewertungsstichtag

Nach langer Diskussion wurde bei der Richtwertsitzung die Anhebung aller Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum zum 01.01.2023 um 6 % beschlossen.

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1983 errichtet.

Wohnlage

die Lagen „Oberhützer Straße“ und „Unterhützer Straße“ sind im Wohnlagenverzeichnis des Mietspiegels von Remscheid als normale Lagen angegeben.

Geschosslage

Der Vergleichsfaktor ist für eine Wohnung im 1.Obergeschoss definiert. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt nach den Angaben in Teilungserklärung und Grundbuch im Untergeschoss. Die Anpassung bezüglich der Geschosslage erfolgt mit dem Koeffizienten aus der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle.

Anpassung an den Modernisierungsgrad

der Vergleichsfaktor für das Referenzobjekt ist mit nicht modernisiert angegeben. Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte wird davon ausgegangen, dass auch das Bewertungsobjekt bisher nicht modernisiert wurde.

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst. Der Ausstattungsstandard wurde aufgrund des äußeren Anscheins und des Baujahres des Gebäudes mit „mittel“ eingestuft.

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (i.d.R mit eigener Hausnummer). Im Gebäude befinden sich 2 Wohnungen. Die Anpassung erfolgt mit der GMB-Tabelle.

Nutzbarkeit der Räume - Grundrissbesonderheiten

die Flächen der Wohnung liegen nicht auf einer Ebene, Küchenseite und Badezimmer können nur über eine dreistufige Treppe erreicht werden. Der Anpassungsfaktor wird mit -2 % geschätzt.

Balkon/Terrasse

Das Wohnungseigentum verfügt über einen kleinen Vorgarten. Der diesbezügliche Anpassungsfaktor beträgt 1,0.

Mietsituation

Das Wohnungseigentum Nr.2 steht nach einer telefonischen Angabe des Eigentümers leer.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV21)

siehe Ertragswertverfahren

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **47.100,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit rd. **45.800,00 €** ermittelt.

4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Richtwerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** (Unschärfen in Randbereichen) wird diesem deshalb das Gewicht 0,8 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,8**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[47.100,00 \text{ €} \times 1,0 + 45.800,00 \times 0,8] \div 1,8 = \text{rd. } 46.500,00 \text{ €}$.

4.8 Verkehrswert

Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungseigentume werden, da sie sich aufgrund ihrer Größe weniger zu Eigennutzung eignen, üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **47.100,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **45.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/3 stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück in 42857 Remscheid, Oberhützer Str.59, 59a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer kleinen Gartenfläche vor der Terrasse, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch von Remscheid	Blatt 18945	Gemarkung Remscheid	Flur 32	Flurstücke 168, 169
------------------------------------	----------------	------------------------	------------	------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 (ohne Berücksichtigung des Werteeinflusses der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten „Wegerechte“) mit rd.

46.500 €

(in Worten: sechszwanzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der Werteeinfluss der Dienstbarkeiten wird auf der nachfolgenden Seite separat angegeben-

Ich habe das Wertermittlungsobjekt persönlich von außen 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 25. September 2023

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.

4.9 Angaben zum Werteinfluss der Dienstbarkeiten.

Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 18945:

lfd.Nr.1: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Remscheid Blatt 8657 verzeichneten Parzelle Flur 32 Flurstück 42. 1/3 Werteinfluss des Wegerechts **-427,00 €**.

lfd.Nr.2: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Remscheid Blatt 6603 verzeichneten Parzelle Flur 32 Flurstück 101. 1/3 Werteinfluss des Wegerechts **-427,00 €**.

Ermittlung des Werteinflusses der vorgenannten Wegerechte über den gleichen Grundstücksstreifen des Flurstücks 169, hiervon betroffen ist eine Fläche von 9,00 m x 3,00 m ~ 21 m², Wertminderung durch die Wegerechte geschätzt auf 50 % x Bodenwert = 244,00 €/m² = 122,00 €/m² x 21 m² = **2.562,00 €** / 2 Wegerechte = **-1.281,00 €** je Wegerecht, hiervon **1/3** Miteigentumsanteil = Wertminderung ~ **-427,00 €**.

lfd.Nr.3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der EWR GmbH, Durchleitungsrecht für ein Hochspannungskabel verbunden mit einem Betretungsrecht zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen.

Durch die persönliche Dienstbarkeit und das über den oben genannten Wegestreifen verlegte Hochleitungskabel wird die Grundstücksnutzung nicht wesentlich eingeschränkt.

Ein Werteinfluss des Kabeldurchleitungsrechts auf das Wohnungseigentum Nr. 2 ist nicht quantifizierbar.

5 Verzeichnis der Anlagen, Rechtsgrundlagen, verwendete Wertermittlungsliteratur

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan des Grundstücks

Anlage 2: Grundriss Untergeschoss (Wohnungseigentum mit Nr. 2 gekennzeichnet)

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung aus der Grundakte

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 18945

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; 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

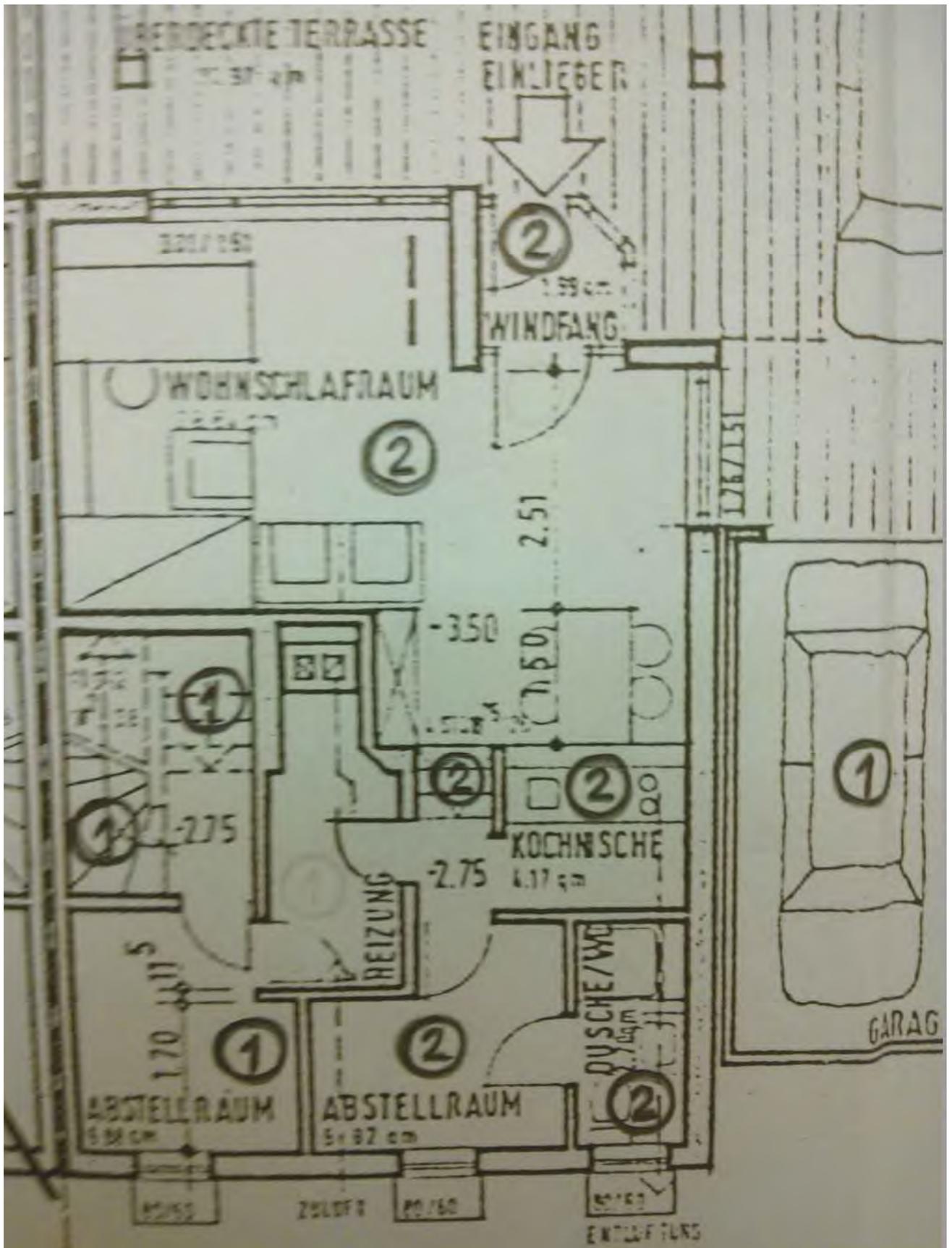
EnEV: Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

Ertragswertmodell AGVGA AG "Ertragswertmodell" der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien – Lehrbuch – Begleithefte
- [2] Sprengnetter / Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, 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; Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung

Anlage 2: Grundrissdetail WE 2 (unmaßstäblich)



Anlage 3: Fotos

Bild 1:

Ostansicht des Gebäudes Oberhütter Straße 59, 59a mit Eingangsbereich zu WE2.



Bild 2:

Nordansicht des Wohnungseigentums Nr.2 im Souterrain des Hauses Oberhütter Str.59,59a.



Bild 3:

Südansicht des Hauses Oberhütter Str.59,59a.



Bild 4:

Blick auf die Westfassade des Gebäudes, von der Oberhütter Straße aus gesehen.



Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung aus der Grundakte

f. Den jeweiligen Eigentümern der jeweils nachstehend bezeichneten Raumeigentumseinheiten steht das Recht zu, die gleichfalls jeweils nachstehend bezeichnete Grundstücksteilfläche unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer als Gartenflächen zu nutzen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Raumeigentumseinheit Nummer 1 des Aufteilungsplanes steht dieses Recht hinsichtlich derjenigen Grundstücksteilfläche zu, die zwischen den Räumen der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß und der Straße liegt, und zwar einschließlich der Garagenauffahrt.

Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Raumeigentumseinheit steht dieses Recht hinsichtlich derjenigen Grundstücksteilfläche zu, die zwischen den Räumen der Wohnung 2 im Untergeschoß und der Straße liegt.

g. Das Grundbuchamt wird gebeten, die Sondernutzungsrechte in möglichst aussagekräftiger Form in den Bestandsverzeichnissen der Grundbücher zu vermerken.

Die Sondernutzungsrechte stehen den Berechtigten dauernd und unentgeltlich zu.

Nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile haben die Wohnungseigentümer zu tragen:

- aa. die Versicherungsprämien,
- bb. die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit ihnen diese gemeinsam obliegen; dazu gehören auch die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenseiten der Loggien,
- cc. die sonstigen Betriebskosten, soweit nichts anderes erwähnt ist und für sie keine besonderen Bestimmungen getroffen wurden.

Verbrauchs- und sonstige Kosten, hinsichtlich derer besondere Meßeinrichtungen vorhanden sind oder die auf andere einwandfreie Weise gesondert festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer allein.

- d. Die Kosten der Heizung werden mit 60 - sechzig - vom Hundert, diejenigen der eventuellen zentralen Warmwasserversorgung mit 70 - siebenzig - vom Hundert gemäß Verbrauch, im übrigen auf die Wohnflächen umgelegt. Im übrigen gilt die Heizkostenverordnung.

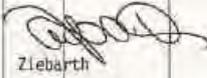
Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 18945 - Aufschrift

Amtsgericht Remscheid
Grundbuch von Remscheid
Blatt 18945
Wohnungsgrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
 Freigegeben am 27.09.2004, Leuchtenberg

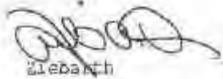
letzte Änderung 24.03.2023 · Ausdruck vom 28.08.2023 · Seite 1 von 10

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch v. Remscheid Blatt 18945 - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid			Blatt 18945 Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bestehende laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Bemerkung (Vermerksauswirkung) a	Karte Flur Flurstück b	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftart und Lage e			
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	mq
1	-	1/3 (ein/Drittel)	Miteigentumsanteil	an dem Grundstück				
		Remscheid	32	169	Gebäude- und Freifläche, wohnen: Oberhützer Straße 59, 59 a	--	--	06
		Remscheid	32	168	Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche, wohnen: Oberhützer Straße 59, 59 a	--	-1	77
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, die im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet ist. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 18.944) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt. Hier besteht ein Gartenflächennutzungsrecht an derjenigen Grundstücksteilfläche, die zwischen den Räumen der Wohnung Nr. 2 im Untergeschoß und der Straße liegt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 1. August 1994 Bezug genommen. Eingetragen am 11. November 1994.								
			 Ziebarth		 Reuber Meyer			

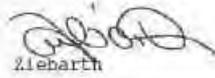
letzte Änderung 24.03.2023 · Ausdruck vom 28.08.2023 · Seite 2 von 10

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 18945 - Abteilung II

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid	Blatt 18945	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<p>Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Remscheid Band 223 Blatt 8657 verzeichneten Parzelle Flur 32 Nummer 42. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 7. September 1961 eingetragen und auf Remscheid Band 223 Blatt 8657 vermerkt am 15. September 1961, umgeschrieben am 19. Oktober 1966 nach Blatt 6890, nach Blatt 12.101 übernommen am 12. März 1979, nach Blatt 13.481 übertragen am 26. Mai 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt 18.944 übertragen am 11. November 1994.</p> <p style="text-align: center;">   </p>		
2	1	<p>Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Remscheid Band 159 Blatt 6603 verzeichneten Parzelle Flur 32 Nummer 101. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 7. September 1961 eingetragen und auf Remscheid Band 159 Blatt 6603 vermerkt am 15. September 1961, umgeschrieben am 19. Oktober 1966 nach Blatt 6890, übernommen nach Blatt 12.101 am 12. März 1979, nach Blatt 13.481 übertragen am 26. Mai 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt 18.944 übertragen am 11. November 1994.</p> <p style="text-align: center;">   </p>		

letzte Änderung 24.03.2023 / Ausdruck vom 26.09.2023 / Seite 6 von 10

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 18945 - Abteilung II

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Remscheid	Blatt 18945	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
3	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgendem Inhalts: Die Stadtwerke Remscheid GmbH sind berechtigt, durch die dienenden Grundstücke ein Hochspannungskabel zu verlegen, dort zu halten und die dienenden Grundstücke zur Vornahme von Reparaturen an dem Hochspannungskabel zu betreten und betreten zu lassen. Das Kabel darf nicht überbaut und es dürfen auch keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand des Kabels beeinträchtigen oder behindern. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. September 1971 eingetragen am 28. Oktober 1971 in Blatt 6890 und von Blatt 12.101 nach Blatt 13.481 übertragen am 26. Mai 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt 18.944 übertragen am 11. November 1994.</p> <p style="text-align: center;">   </p>		
4	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu [redacted] je zur Hälfte. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 1. August 1994 (Urkunden-Nr. 1644/1994 des Notars Dr. Bovenstiepen in Remscheid) eingetragen am 11. November 1994.</p> <p style="text-align: center;">   </p>		

letzte Änderung 24.03.2023 / Ausdruck vom 26.09.2023 / Seite 6 von 10