

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0171 - 4957865

Jennifer **Staltmayer**
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

Email: Jennifer.staltmayer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



Grundbuch von Lüttringhausen, Blatt 1417

Gemarkung Lüttringhausen, Flur 29, Flurstück 201, Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 19, groß 327 m²
Gemarkung Lüttringhausen, Flur 29, Flurstück 202, Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 17e, groß 358 m²

Verkehrswert Flurstück 201	107.243 €
Verkehrswert Flurstück 202	84.130 €
VERKEHRSWERT (Flurstück 201 und 202)	191.373 €
Eigentümer 1 zu 1/2	95.687 €
Eigentümer 2 zu 1/2	95.687 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Remscheid
-Zwangsversteigerung-
Alleestr. 19
42859 Remscheid

Bewertungstichtag:

07.07.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	9
2.1.	Grundbuchangaben	9
2.2.	Regionale Beschreibung Grundstückslage, Verkehrsanbindung	10 12
2.3.	Grundstücksbeschreibung	13
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	15
3.1.1	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	19
3.1.2.	Sonstiges	21
3.1.3.	Bauliche Maße	21
3.2.	Beschreibung der Ausstattung	23
3.3.	Beurteilung	25
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	26
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.2.	Bodenwertermittlung	28
5.	Sachwertermittlung	31
5.1.	Erläuterung zur Sachwertermittlung	31
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	32
6.	Ertragswertverfahren	40
6.1.	Mietpreisrecherche	40
6.2.	Jahresrohertrag	42
6.3.	Bewirtschaftungskosten	42
6.4.	Restnutzungsdauer	42
6.5.	Liegenschaftszinssatz	43
6.6.	Bodenwertverzinsung	43
6.7.	Barwertfaktor	43
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
6.9.	Ertragswertermittlung	46
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	47

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Bodenrichtwertinformation
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Auskunft Baulasten
Anlage 5	Auskunft Altlasten
Anlage 6	Bescheinigung Erschließung
Anlage 7	Auskunft Bergbau
Anlage 8	Hausakt inkl. Zeichnungen

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Alleestraße 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Jennifer Staltmayer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Staltmayer Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Lindenallee 19 45899 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Lüttringhausen, Blatt 1417 Gemarkung Lüttringhausen, Flur 29, Flurstück 201, Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 19, groß 327 m² Gemarkung Lüttringhausen, Flur 29, Flurstück 202, Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 17 e, groß 358 m²
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Lindenallee 19, 17e in Remscheid legen.
Übersicht der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Nein keiner vorhanden Sind bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden? Keine vorhanden Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden? Nein, keine vorhanden Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Vermutlich keine vorhanden Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

	Ja, Zuwegungsbaulast für das Flurstück 201 vorhanden. Für das Flurstück 202 wurde keine Baulast eingetragen. Die Auskunft wird dem Gutachten in Anlage beigelegt. Ist das Bewertungsobjekt vermietet? Laut Eigentümer wird das Bewertungsobjekt teilweise vermietet und eigengenutzt. Der Eigentümer bewohnt das Objekt im Erdgeschoss selbst, das Obergeschoss befindet sich im Leerstand (sanierungszustand) und das ausgebaute Dachgeschoss in Vermietung an Familienangehörige. Sind Altlasten vorhanden? Laut Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, keine Baulast für beide Flurstücke vorhanden. Die Altlastenauskunft wird dem Gutachten in Anlage beigelegt. Ist ein Denkmalschutz vorhanden? Laut Denkmalliste der Stadt Remscheid kein Denkmalschutz vorhanden. Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauten vorhanden? Laut Ortsbesichtigung augenscheinlich keine vorhanden. Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden? Keine vorhanden Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja, stimmen überein. Das Flurstück 201 wurde mit dem Bewertungsobjekt bebaut. Hinsichtlich des Flurstücks 202 handelt es sich um eine unbebaute Fläche (Gartenfläche). Sind mit Bergschäden zu rechnen? Laut Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergeschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Flurstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die Auskunft wird dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich am 12.06.2025 durch das Amtsgericht Remscheid.
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	07.07.2025
Ortsbesichtigung 30.06.2025 07.07.2025	07.07.2025 <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Staltmayer, Sachverständige Eigentümer

	Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Objekt nicht vollständig begehen. Es wurde lediglich die Begehung des Hausflures sowie des Kellers gestattet. Auch im Keller konnten nicht alle Räume besichtigt werden. Der Zugang zu den Wohnungen wurde der Sachverständigen untersagt. Grundsätzlich ist zu erwähnen das die Eigentümer nicht sehr kooperativ waren.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.). Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt nicht vollständig besichtigt werden. Es erfolgte eine Besichtigung des Hausflures und des Kellers. Der Zugang zu den Wohnungen wurde der Sachverständigen untersagt. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus welches im Jahr 1910 (laut vorhandenen Unterlagen) erstellt wurde. Insgesamt verfügt das Bewertungsobjekt über drei Wohneinheiten laut Klingelschildanlage. Insgesamt verfügt das Wohnhaus über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Spitzboden. Das Wohnhaus verfügt an der Straßenfront über eine große Gaube im ausgebauten Dachgeschoss, bündig mit der Gebäudefront, welche mit einem Satteldach ausgeführt ist. Der Sachverständigen lagen Zeichnungen aus dem Bauaktenarchiv vor. Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird somit ebenfalls nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen. Zu bewerten sind die Flurstücke 201 und 202. Das Flurstück 201 wurde mit einem freistehenden Dreifamilienhaus bebaut. Hinsichtlich des Flurstückes 202 handelt es sich um eine Grünfläche. Ursprünglich sollte

	aufgrund der eingetragenen Baulast das Flurstück 202 ebenfalls bebaut werden. Dies kam allerdings bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht zustande. Die Bebauung auf dem Flurstück 201 trägt die Hausnummer 19, hingegen das Flurstück 202 die Hausnummer 17e. In den vorhandenen Plänen wurde ein Anbau eingezeichnet. Laut Ortsbesichtigung ist kein Anbau zu erkennen. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet in offener Bauweise in normaler Wohnlage. Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis bei Gutachtenerstellung vor.
--	--

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	• Grundbuchauszug • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Bodenrichtwertinformation • Zeichnungen • Grundstücksmarktbericht • Baulastenauskunft • Altlastenauskunft • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg
Baulasten	Laut Baulastenbescheinigung der Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster wurde eine Baulast für das Flurstück 201 mit der Nummer 7799 eingetragen. Weiterhin wird bescheinigt, dass auf dem Grundstück mit dem Flurstück 202 derzeit keine Baulast eingetragen ist. Hinsichtlich der auf dem Flurstück 201 lastende Baulast Nr. 7799 handelt es sich um eine Sicherung eines fremden Zuganges gemäß § 4 BauO NRW (Zuwegungsbaulast). Auszug Baulastenübernahmeerklärung Nr. 7799: Mir ist bekannt, dass das Grundstück Gemarkung Lüttringhausen, Flur 29, Flurstück 102 katastermäßig geteilt werden soll. Die entstehenden Teilflächen werden als „1“ und „2“ bezeichnet. Die Teilfläche „2“ wird im Folgenden

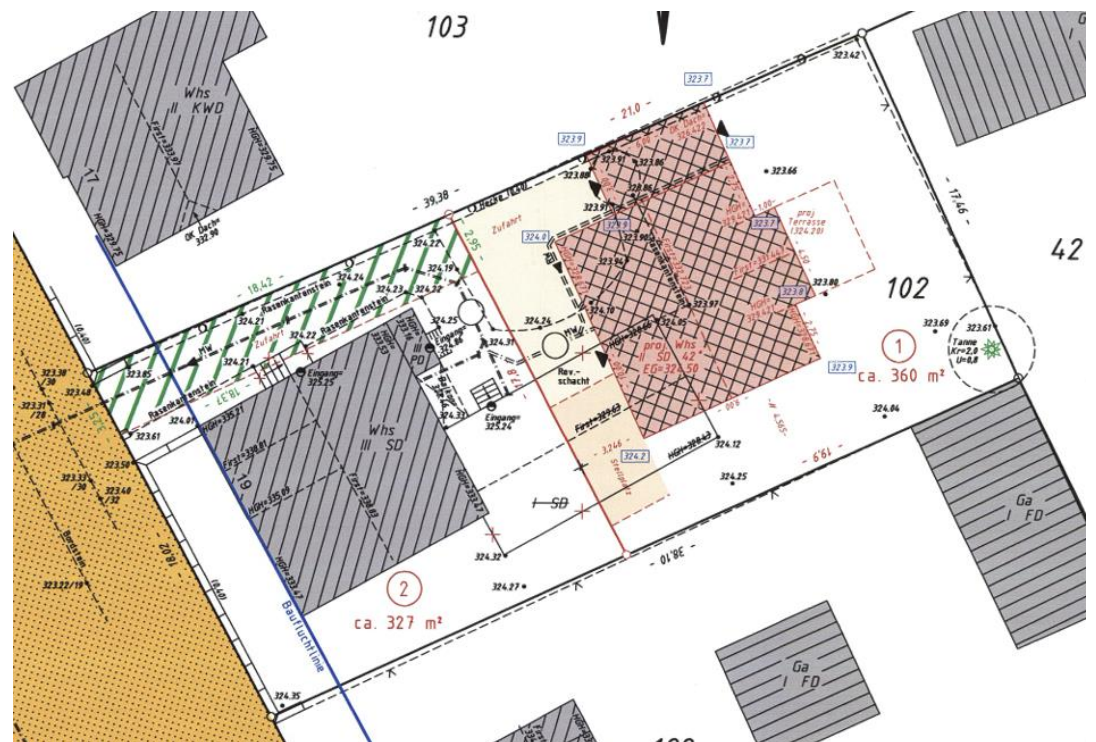
Baulastgrundstück und die Teilfläche „1“ wird nachfolgend Baugrundstück genannt.

Darüber hinaus ist mir bekannt, dass es beabsichtigt wird, auf dem Baugrundstück ein Einfamilienhaus auf Bodenplatte mit Garage zu errichten.

Die Zuwegung zu dem Baugrundstück ist nach der katastermäßigen Teilung nur unter Inanspruchnahme des Baulastgrundstückes möglich.

Im Hinblick auf die Teilung wird eine Teilfläche des Baulastgrundstückes mit einer Zuwegungsbaulast belegt.

Die zu belastende Fläche ist in dem anliegenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs grün schraffiert und vermasst dargestellt.



Die Sachverständige geht davon aus, dass das Flurstück 102 im Jahr 2010 geteilt wurde in die Flurstücke 201 und 202. Bei dem Flurstück 201 handelt es sich um das Baulastgrundstück (2) und bei dem Flurstück 202 handelt es sich um das Baugrundstück (1). Laut Ortsbesichtigung wurde das Flurstück 202 nicht bebaut.

Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Altlasten	Laut Auskunft der Stadt Remscheid Fachdienst Umwelt, sind die Bewertungsgrundstücke zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten. Hinweis: Auf dem Grundstück wurde eine kleinere Bandwirkerei betrieben. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.
Bergschäden	Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Bewertungsflurstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.
Nutzung	Eigennutzung
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz vorhanden

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Lüttringhausen		
Blatt	1417		
Flur	29		
Flurstücke	201, 202		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	201	Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 19	327 m ²
	202	Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 17e	358 m ²
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 15/24). Eingetragen am 27.08.2024.		
Abteilung III Hypotheken, Grund- schulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.		

2.2. Beschreibung der Region

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundstückslage:

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

Verkehrsanbindung:

Das Bewertungsgrundstück wird über die Lindenallee erreicht und geht von dieser ab.

- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen*
- *Remscheid ca. 8 km*
- *Velbert ca. 33 km*
- *Solingen ca. 19 km*
- *Wuppertal ca. 15 km*
- *Leverkusen ca. 40 km*
- *Langenfeld ca. 41 km*
- *Düsseldorf ca. 44 km*
- *Sana Klinikum Remscheid ca. 9 km*
- *A 1 ca. 1 km*
- *A 46 ca. 19 km*
- *Flughafen Düsseldorf ca. 55 km*
- *Flughafen Köln ca. 49 km*
- *Bahnhof Remscheid ca. 7 km*

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

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Die Straße Lindenallee geht der Lüttringhauser Straße ab und ist eine normal befahrbare, geteerte Verkehrsstraße mit begrenzten Parkmöglichkeiten. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	• Wasser • Strom • Kanal Laut Technischer Betriebe Remscheid wird bescheinigt, dass im Bereich einer Erschließungsanlage („Lindenallee“) zurzeit keine gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 bzw. Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 – außerhalb des Grundbuchs- vorliegen und belastet sind. Dies gilt für beide Flurstücke. Bei der Lindenallee handelt es sich um eine vorhandene Erschließungsanlage gem. § 242 abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an. 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. Die Bescheinigung wird dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Art der Bebauung	Offene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus den Flurstücken 201 und 202 gebildet. Das Flurstück 201 verfügt über einen quadratischen Grundriss, das Flurstück 202 hingegen über einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Topografie beider Flurstücke ist hängig.

	 08.11.2024 03014912 © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen Maßstab (im Baudruck): 1:1.000 Ausdehnung: 170 m x 170 m Berechnete Fläche des Flurstückes 201: 327 m² Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Darstellung. Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern. Datenquelle: Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018 Stand: 2024
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Laut Auskunft der Stadt Remscheid liegen beide Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Allerdings gibt es an der Straßenseite der Lindenallee einen rechtskräftigen Fluchtlinienplan Nr. A18I. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Nachbarschafts-Bebauung	• Die Lindenallee ist eine zweispurig, normal befahrbare, geteerte Verkehrsstraße • Wohnhäuser der gleichen Bauart sowie die Ausführung als Ein- bis Zweifamilienhäuser im nahen Umfeld vorhanden • Parkmöglichkeiten begrenzt an der Straße vorhanden • Parkmöglichkeit mit einer Zufahrt auf dem Flurstück vorhanden

	• Das dahinter liegende Flurstück 202 (Grünfläche) befindet sich ebenfalls im Eigentum • Zuwegungsbaulast für das Flurstück 202 vorhanden • Mischgebiet • Bei dem Flurstück 202 handelt es sich laut Baulastübernahmeerklärung Nr. 7799 um ein Baugrundstück
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Lindenallee über eine sich auf dem Flurstück befindliche Zufahrt. Das Flurstück kann ausschließlich hiervon befahren werden.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Auf dem Grundstück befindet sich eine Fläche, welche als PKW-Stellplatz fungiert. Öffentliche Parkmöglichkeiten an der Straße Lindenallee vorhanden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten vorhanden

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch die Sachverständige und den Angaben der Eigentümer.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Freistehendes Dreifamilienhaus
Baujahr	ca. 1910 (lt. Vorhandenen Unterlagen) Der Hausakt wird dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Aufteilung/Belegung (eine genaue Aufteilung/ Belegung konnte die Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohneinheiten nicht in Erfahrung bringen)	• Erdgeschoss Eigennutzung • Obergeschoss Sanierungszustand • Ausgebautes Dachgeschoss an Angehörige vermietet laut Eigentümer
Konstruktion	• Massivbau

Fundament	• Stampfbeton
Geschosse	• Kellergeschoss • Erdgeschoss • Obergeschoss • Dachgeschoss • Spitzboden Zwischen den Geschossen befindet sich ein Zwischengeschoss, welches mit einen Raum als Waschküche ausgestattet ist.
Dach	• Satteldach
Fassade	• Mit Schieferplatten belegt • Kellerabsatz in grau geputzt und gestrichen
Fenster	• Holzfenster mit Isoverglasung
Treppen	• Holz
Haustüren	• Kunststoff mit Glasausschnitten
Installationen	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Gas
Modernisierung gesamt	Die Wohnung im Obergeschoss befindet sich laut Eigentümer im Sanierungszustand. Die Sachverständige konnte dies aufgrund der Nichtbesichtigung nicht überprüfen. Ein Zugang wurde ihr untersagt. Laut Eigentümer wurden die Fenster im Erdgeschoss ausgetauscht. Die Sachverständige konnte keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen am Objekt bei der Ortsbesichtigung feststellen. Laut Eigentümer wurde eine Sanierung des Objektes vor ca. 3 Jahren veranlasst. Diese wurde allerdings seit 3 Jahren nicht mehr fortgeführt und befindet sich momentan im Stopp. Augenscheinlich wurde die Haustüre erneuert.

Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung (zum Bewertungsstichtag)	Die Fenster sind augenscheinlich verbraucht und müssen erneuert werden. Die Fassade, gerade im hinteren Gebäudeteil ist verbraucht und muss erneuert werden. Laut Eigentümer ist das Dach undicht. Feuchteschäden sind im Kellergeschoss erkennbar. Laut Eigentümer sind die Abwasserrohre undicht. Die Sachverständige konnte im Hausflur erkennen, dass die Wandbeläge teilweise abgehen und erneuert werden müssen. Ebenso müssen Putzarbeiten an den Wänden ausgeführt werden. Putzarbeiten müssen ebenfalls im Kellergeschoss durchgeführt werden. Teilweise müssen die Türen im Hausflur erneuert werden. Grundsätzlich ist festzustellen das sich das Gebäude in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung befindet. Der Hausflur ist mit diversen Baumaterialien in jedem Geschoss zugestellt. Vermutlich sind die Elektroleitungen veraltet und müssen ebenfalls erneuert werden. Durch die fehlende Besichtigung kann die Sachverständige die Wohneinheiten nicht begehen und bezüglich dieser keine Aussage treffen. Ein Sicherheitsabschlag für die fehlende Besichtigung wird im vorliegenden Gutachten getätigt. Die Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von 50.000 € als gerechtfertigt an Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die Sachverständige weist im Weiteren darauf hin, dass das Gebäude in den Innenbereichen sowie auch teilweise an den Außenbereichen unfertige und nicht beendete Baumaßnahmen hatte. Zum einen ist damit eine genauere Berechnung von Schäden und Mängeln nicht möglich, zum anderen ist auch nicht darzustellen, inwiefern bereits Sanierungen getätigt wurden. Infolgedessen ist aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung auch nicht möglich die Kosten der Fertigstellung der Sanierung zu ermitteln. Insofern kann die Sachverständige lediglich eine geschätzte Wertminderung in
--	--

	Höhe von 50.000 € vornehmen. Die Sachverständige weist ebenfalls darauf hin, dass diese Wertminderung bei eventueller Kenntnis der Innenausführungen stark abweichen können.
--	---

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus, welches mit einem Satteldach ausgeführt ist. Die mit der Gebäudefront bündige Gaube wurde ebenfalls mit einem Satteldach ausgeführt. Laut vorhandenen Unterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1910 erstellt. Die Einfriedung des Grundstücks in Form einer Mauer an der Straße wurde im Jahr 1913 erstellt.

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einen Spitzboden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über die Flurstücke 201 und 202. Das Flurstück 201 wurde mit dem Wohnhaus bebaut und das Flurstück 202 fungiert als Gartenfläche.

Das Flurstück 201 fungiert als Baulastgrundstück während das Flurstück 202 als Baugrundstück fungiert. Das Flurstück 201 verfügt über einen nahezu quadratischen Zuschnitt, hingegen das Flurstück 202 über einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Topografie beider Flurstücke ist hängig.

Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine Zuwegung zu beiden Flurstücken, welchen im Weiteren zum sich an der Gebäuderückseite befindlichen Hauseingang führt.

Bei Ortsbesichtigung konnte die Sachverständige einen weiteren Hauseingang im nördlichen Gebäudeteil erkennen. Der Hauseingang ist augenscheinlich nicht in Funktion, da der Zugang von außen über dem Bodenniveau liegt.

Die Einfriedung des Flurstücks 201 fungiert straßenseitig an eine im Jahr 1913 erstellte Mauerung. Ansonsten erfolgt die Einfriedung beider Flurstücke mittels Hecken und Holzzäunen.

Laut Zeichnungen aus dem Jahr 1910 verfügt das Gebäude über einen Anbau. Bei Ortsbesichtigung stellte die Sachverständige fest, dass der Anbau nicht erkennbar ist.

An der Gebäuderückseite befindet sich eine erhöhte Terrasse (über Stufen rückseitig erreichbar), welche augenscheinlich von der Erdgeschosswohnung genutzt wird. Die Terrasse verfügt über Bodenplatten und wurde im Treppenbereich mit einem Handlauf ausgestattet. Momentan befindet sich eine Zeltgarage im Terrassenbereich.

Die Zuwegungen sind zum Teil mit Platten belegt und teilweise mit Pflastersteinen. Die Zufahrt und gleichzeitig Stellplatzmöglichkeiten seitlich des Gebäudes ist bekiest.

Über zwei Stufen gelangt man durch die Hauseingangstüre gehend in den Hausflur. Hier abgehend sind die Wohneinheiten in den Geschossen sowie im Eingangsbereich das Kellergeschoss. Der Hausflur war am Besichtigungstag mit Baumaterialien zugestellt. Laut Eigentümeraussage befindet sich seit ca. 3 Jahren ein Sanierungsstopp.

Laut Planzeichnungen befindet sich in jedem Geschoss eine Wohneinheit. Das Objekt verfügt über Zwischengeschosse mit einem Raum abgehend, in dem sich eine Waschmaschine befindet. Drei Wohneinheiten laut Klingelanlage und Eigentümeraussage vorhanden. Der Eigentümer teilte der Sachverständigen mit, dass er die „mittlere Wohnung“ bewohnt. Die Sachverständige geht im vorliegenden davon aus, dass es sich hierbei um die Wohnung im Erdgeschoss handelt. Aufgrund der fehlenden Besichtigung konnte die Sachverständige die Aufteilung in den einzelnen Wohneinheiten nicht feststellen. Bei Ortsbesichtigung kam der Eigentümer aus der sich im Erdgeschoss befindlichen Wohnung durch den Terrassenausgang.

Beide Eigentümer nahmen an der Ortsbesichtigung (ohne Innenbesichtigung) teil.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Ausgang über eine Luke in den hinteren Gebäudeteil. Des Weiteren befinden sich laut Eigentümeraussage die Mieterkeller im Kellergeschoss. Die Sachverständige konnte hier Feuchtigkeit erkennen und auch, dass die Elektroleitungen veraltet sind. Auffällig im Kellergeschoss ist, dass der Putz von den Wänden teilweise abbröckelt und teilweise nicht mehr vorhanden ist. Zudem ist zu erwähnen, dass das Kellergeschoss ebenfalls zugestellt ist.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine wertrelevanten baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen.

Die Bewertungsflurstücke verfügen über eine Hanglage. Aufgrund dessen befindet sich das Kellergeschoss der Bebauung auf dem Flurstück 201 an der straßenfront leicht überirdisch.

Insgesamt macht das Bewertungsobjekt einen verbrauchten Eindruck. Hinzu kommt der Eindruck der fehlenden Instandhaltung des Gebäudes.

Das Bewertungsobjekt liegt der Straße Lindenallee östlich an und kann ausschließlich von der Straße aus begangen und befahren werden.

Die Lindenallee ist eine geteerte Verkehrsstraße mit begrenzten Parkmöglichkeiten. In diesem Bereich befinden sich Häuser der gleichen Bauart.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Schäden

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

Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung	Die Fenster sind augenscheinlich verbraucht und müssen erneuert werden. Die Fassade, gerade im hinteren Gebäudeteil ist verbraucht und muss erneuert werden. Laut Eigentümer ist das Dach undicht. Feuchteschäden sind im Kellergeschoss erkennbar. Laut Eigentümer sind die Abwasserrohre undicht. Die Sachverständige konnte im Hausflur erkennen, dass die Wandbeläge teilweise abgehen und erneuert werden müssen. Ebenso müssen Putzarbeiten an den Wänden ausgeführt werden. Putzarbeiten müssen ebenfalls im Kellergeschoss durchgeführt werden. Teilweise müssen die Türen im Hausflur erneuert werden. Grundsätzlich ist festzustellen das sich das Gebäude in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung befindet. Der Hausflur ist mit diversen Baumaterialien in jedem Geschoss zugestellt. Vermutlich sind die Elektroleitungen veraltet und müssen ebenfalls erneuert werden. Durch die fehlende Besichtigung kann die Sachverständige die Wohneinheiten nicht begehen und bezüglich dieser keine Aussage treffen. Ein Sicherheitsabschlag für die fehlende Besichtigung wird im vorliegenden Gutachten getätigt. Die Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von 50.000 € als gerechtfertigt an Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die Sachverständige weist im Weiteren darauf hin, dass das Gebäude in den Innenbereichen sowie auch teilweise an den Außenbereichen unfertige und nicht beendete Baumaßnahmen hatte. Zum einen ist damit eine genauere Berechnung von Schäden und Mängeln nicht möglich, zum anderen ist auch nicht darzustellen, inwiefern bereits Sanierungen getätigt wurden. Infolgedessen ist aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung auch nicht möglich die Kosten der Fertigstellung der Sanierung zu ermitteln. Insofern kann die Sachverständige lediglich eine geschätzte Wertminderung in
---	---

	Höhe von 50.000 € vornehmen. Die Sachverständige weist ebenfalls darauf hin, dass diese Wertminderung bei eventueller Kenntnis der Innenausführungen stark abweichen können.
--	---

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

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

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude.

Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

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

3.1.3. Bauliche Maße

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

Der Sachverständigen standen bei Gutachtenerstellung Planzeichnungen aus dem Jahr 1900 vor und orientiert sich an diesen im vorliegenden Gutachten. Ein eigenes Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Eigentümer wollten der Sachverständigen keine Pläne zur Verfügung stellen.

Der Spitzboden sowie auch bei dem Kellergeschoss handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird nicht mit in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.

freistehendes Dreifamilienhaus

Erdgeschoss		
Räume laut Planzeichnungen		
Entree		4,51 m ²
Schlafzimmer		12,49 m ²
Zimmer 1		20,25 m ²
Zimmer 2		21,85 m ²
Küche		17,50 m ²
Insgesamt Wohnfläche EG		76,60 m²

Obergeschoss		
Räume laut Planzeichnungen		
Entree		4,51 m ²
Küche		12,49 m ²
Zimmer 1		20,25 m ²
Zimmer 2		21,85 m ²
Zimmer 3		17,50 m ²
Insgesamt Wohnfläche OG		76,60 m²

Ausgebautes Dachgeschoss		
Räume laut Planzeichnungen		
Entree		4,51 m ²
Zimmer 1		12,49 m ²
Zimmer 2		20,25 m ²
Zimmer 3		21,85 m ²
Zimmer 4		17,50 m ²
Insgesamt Wohnfläche DG		76,60 m²

Insgesamt Wohnfläche EG/OG/DG		229,80 m²
--------------------------------------	--	-----------------------------

Bruttogrundfläche	Dreifamilienhaus (Grundfläche - Außenmaß)	393,96 m²
	Wohnhaus	
	KG/EG/OG/DG	x 4 379,80 m²
	Eingangsbereich	
	KG/EG/OG/DG	x 4 14,16 m²
	Hinweis: Die Bemaßungen wurden von der Sachverständigen aus den ihr vorliegenden Zeichnungen entnommen. Die Zeichnungen wurden dem Gutachten in Anlage beigelegt.	

3.2. Beschreibung der Ausstattung

Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Wohnräume.

	Dreifamilienhaus
Nutzung	Vermutlich Eigennutzung im Erdgeschoss Sanierungszustand laut Eigentümer im Obergeschoss Vermietung an Angehörige im ausgebauten Dachgeschoss
Lage	Lindenallee 19, 17e * Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 229,80 m²
Raumaufteilung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Aussage zu der tatsächlichen Raumaufteilung treffen.
Ausstattung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Aussage zur Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten treffen. Eine Besichtigung wurde ihr untersagt.

Modernisierung/ Instandhaltung	Die Wohnung im Obergeschoss befindet sich laut Eigentümer im Sanierungszustand. Die Sachverständige konnte dies aufgrund der Nichtbesichtigung nicht überprüfen. Ein Zugang wurde ihr untersagt. Laut Eigentümer wurden die Fenster im Erdgeschoss ausgetauscht. Die Sachverständige konnte keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen am Objekt bei der Ortsbesichtigung feststellen. Zu vermuten ist, dass sich die Wohneinheiten ebenfalls in einem verbrauchten Zustand befinden. Laut Eigentümer wurde eine Sanierung des Objektes vor ca. 3 Jahren veranlasst. Diese wurde allerdings seit 3 Jahren nicht mehr fortgeführt und befindet sich momentan im Stopp.
Sanitär	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige auch hierzu keine Aussage treffen.
Türen	Vermutlich alle Holztüren
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	Die Grundrissgestaltung ist laut Planzeichnungen zweckmäßig. In jedem Geschoss befinden sich laut Planzeichnungen eine Wohneinheit. Insgesamt ist das Wohnhaus mit drei Wohneinheiten laut Klingelschildeanlage und Eigentümeraussage ausgestattet.
Zustand / Eindruck	Verbrauchter Zustand
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	Die Fenster sind augenscheinlich verbraucht und müssen erneuert werden. Die Fassade, gerade im hinteren Gebäudeteil ist verbraucht und muss erneuert werden. Laut Eigentümer ist das Dach undicht. Feuchteschäden sind im Kellergeschoss erkennbar. Laut Eigentümer sind die Abwasserrohre undicht. Die Sachverständige konnte im Hausflur erkennen, dass die Wandbeläge teilweise abgehen und erneuert werden müssen. Ebenso müssen Putzarbeiten an den Wänden ausgeführt werden. Putzarbeiten müssen ebenfalls im Kellergeschoss durchgeführt werden. Teilweise müssen die Türen im Hausflur erneuert werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich das Gebäude in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung befindet. Der Hausflur ist mit diversen Baumaterialien in jedem Geschoss zugestellt. Vermutlich sind die Elektroleitungen veraltet und müssen ebenfalls erneuert werden. Durch die fehlende Besichtigung kann die Sachverständige die Wohneinheiten nicht begutachten und bezüglich dieser keine

	Aussage treffen. Ein Sicherheitsabschlag für die fehlende Besichtigung wird im vorliegenden Gutachten getätigt. Die Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von 50.000 € als gerechtfertigt an Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Die Sachverständige weist im Weiteren darauf hin, dass das Gebäude in den Innenbereichen sowie auch teilweise an den Außenbereichen unfertige und nicht beendete Baumaßnahmen hatte. Zum einen ist damit eine genauere Berechnung von Schäden und Mängeln nicht möglich, zum anderen ist auch nicht darzustellen, inwiefern bereits Sanierungen getätigt wurden. Infolgedessen ist aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung auch nicht möglich die Kosten der Fertigstellung der Sanierung zu ermitteln. Insofern kann die Sachverständige lediglich eine geschätzte Wertminderung in Höhe von 50.000 € vornehmen. Die Sachverständige weist ebenfalls darauf hin, dass diese Wertminderung bei eventueller Kenntnis der Innenausführungen stark abweichen können.
--	--

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich laut Mietspiegel der Stadt Remscheid in normaler Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem verbrauchten Zustand
Außenanlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	schlecht
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	Sehr gut

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

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

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall gem. der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage aus dem **Sachwert** abgeleitet. Der ausgewiesene Ertragswert wird zu Plausibilitätsgründen dargestellt.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, ab dem 01.01.2022 anzuwenden.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40-47 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter

Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

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

Bodenrichtwert	235 €/m² Stichtag 01.01.2025
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42899
Gemarkungsname	Lüttringhausen
Ortsteil	Schmittenbusch
Bodenrichtwertnummer	60069
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	1,0
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Freies Feld	Lindenallee



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	235 €/m² Stichtag 01.01.2025		
Grundstücksgröße	Flurstück 201	Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 19	327 m²
	202	Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 17 e	358 m²
	Hinweis: Trotz fehlender Bebauung sieht die Sachverständige das Flurstück 202 als Baugrundstück an und wird mit dem vollem Bodenrichtwert zum Ansatz gebracht.		
	Flurstück 201 327 m² x 235 €/m²	76.845 €	
	Flurstück 202 358 m² x 235 €/m²	84.130 €	
Bodenwert insgesamt beider Flurstücke	<u>160.975 €</u> Hinweis: Die Flurstücke fungieren <u>nicht</u> als wirtschaftliche Einheit und können einzeln veräußert werden.		

Erschließung:

Bei der Lindenallee handelt es sich um eine vorhandene Erschließungsanlage gem. § 242 Abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an.

Straßenanbindung:

Die Straße Lindenallee ist eine normal angelegte, geteerte Verkehrsstraße mit begrenzt öffentlichen Parkmöglichkeiten.

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

Einschätzung des Bodenwertes

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

Laut Auskunft der Stadt Remscheid liegen beide Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Allerdings gibt es an der Straßenseite der Lindenallee einen rechtskräftigen Fluchtlinienplan Nr. A18l. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man davon ausgehen, dass das Flurstück 202 bebaut werden kann. Aufgrund dessen wendet die Sachverständige für beide Flurstücke den vollen Bodenrichtwert an.

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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

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

ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Dieser vorläufig gebildete Sachwert ist

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

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Ermittlung der Herstellungswerte

Berechnungsgrundlage Normalherstellungskosten NHK 2010

Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile

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

Das Wohnhaus kann gemäß NHK 2010 als TYP 4.1. (Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE) eingestuft werden.

Die NHK 2010 weisen für den Typ 4.1 in Ausstattungsstufe 3 Normalherstellungskosten von **825 € pro m² BGF** aus.

Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 4.1 bereits 19 % für Baunebenkosten enthalten.

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

Mit dem Monatsbericht Mai 2024 wurden am 10.07.2024 die Preisindizes auf ein neues Basisjahr umgestellt. Im Rahmen der Umstellung wurden alle Indizes ab Februar 2021 neu berechnet. Die alten Werte verlieren ihre Gültigkeit. Somit ist der Anpassungsfaktor mit einem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Umrechnungsfaktor ermittelt sich aus dem Index ALT durch den Index NEU und beträgt für Wohnen im Mittel 1,270.

Im vorliegenden Fall (II. Quartal 2025) gilt ein Index am Wertermittlungstichtag von 133,6 dieser ist mit dem Index für das Jahr 2010 (NHK) zu teilen und es ergibt sich ein Faktor von 1,482.

Dieser Faktor von 1,482 ist mit einem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Umrechnungsfaktor ermittelt sich aus dem Index ALT durch Index NEU und beträgt für Wohnen im Mittel 1,270.

Somit ergibt sich folgender Preisindex für das Bewertungsobjekt:

$$1,482 \times \text{Umrechnungsfaktor } 1,270 = \underline{1,882}$$

Somit ergibt sich für die Ausstattungsstufe 3 Normalherstellungskosten angepasst in Höhe von 1.552,65 €/m² für die Wohnbebauung.

Herstellungswert Dreifamilienhaus		
Bruttogrundfläche	Gesamt	393,96 m²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	
	Ausstattungsstufe 3	1.552,65 €/m²
Kosten der BGF	Herstellungswert insgesamt	611.682 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorien jeweils mit 19 % enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Lt. NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden des **Typs 4.1 (Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE)** bei durchschnittlich **70** Jahren.

Für das Baujahr 1910 ergibt sich zum Bewertungstichtag 07.07.2025 ein Gebäudealter von 115 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 kann die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude mit 70 Jahren angewendet werden.

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

Die Sachverständige ordnet das gesamte Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes und der vorhandenen Schäden, mit einer Restnutzungsdauer von noch **11 Jahren** ein.

Erklärung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

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

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

Die Sachverständige unterstellt eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Objekt.

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

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Modernisierungselemente	Vergebene Punkte	Max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	-	2
Modernisierung der Heizungsanlage	-	2
Wärmedämmung der Außenwände	-	4
Modernisierung von Bädern	-	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Böden, Treppen	-	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

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

Der Sachverständige ordnet das Objekt mit insgesamt **1 Punkt** ein.
Hieraus ein Modernisierungsgrad von **nicht modernisiert**.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	unterstellter Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer					
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥70	11	19	28	38	49

Hinsichtlich des Gebäudealters ergibt sich aufgrund der fehlenden Modernisierungen eine modifizierte Restnutzungsdauer von **11 Jahren** für das Bewertungsobjekt.

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

Restnutzungsdauer 11 Jahre
(nachstehende Beträge sind gerundet)

Dreifamilienhaus	Alterswertminderung (lin.)	84 %
	Herstellungswert	611.682 €
	Summe	611.682 €
	daraus 84 %	- 513.813 €
	Zeitwert	97.869 €

Wertminderung wegen Mängel/Schäden

**Die Fenster sind augenscheinlich verbraucht und müssen erneuert werden.
Die Fassade, gerade im hinteren Gebäudeteil ist verbraucht und muss erneuert werden.
Laut Eigentümer ist das Dach undicht.
Feuchteschäden sind im Kellergeschoss erkennbar.
Laut Eigentümer sind die Abwasserrohre undicht.
Die Sachverständige konnte im Hausflur erkennen, dass die Wandbeläge teilweise abgehen und erneuert werden müssen. Ebenso müssen Putzarbeiten an den Wänden ausgeführt werden.
Putzarbeiten müssen ebenfalls im Kellergeschoss durchgeführt werden.
Teilweise müssen die Türen im Hausflur erneuert werden.
Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich das Gebäude in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung befindet.
Der Hausflur ist mit diversen Baumaterialien in jedem Geschoss zugestellt.
Vermutlich sind die Elektroleitungen veraltet und müssen ebenfalls erneuert werden.**

Durch die fehlende Besichtigung kann die Sachverständige die Wohneinheiten nicht begehen und bezüglich dieser keine Aussage treffen. Ein Sicherheitsabschlag für die fehlende Besichtigung wird im vorliegenden Gutachten getätigt.

Die Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von **50.000 €** als gerechtfertigt an

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

Die Sachverständige weist im Weiteren darauf hin, dass das Gebäude in den Innenbereichen sowie auch teilweise an den Außenbereichen unfertige und nicht beendete Baumaßnahmen hatte.

Zum einen ist damit eine genauere Berechnung von Schäden und Mängeln nicht möglich, zum anderen ist auch nicht darzustellen, inwiefern bereits Sanierungen getätigt wurden.

Infolgedessen ist aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung auch nicht möglich die Kosten der Fertigstellung der Sanierung zu ermitteln. Insofern kann die Sachverständige lediglich eine geschätzte Wertminderung in Höhe von **50.000 €** vornehmen. Die Sachverständige weist ebenfalls darauf hin, dass diese Wertminderung bei eventueller Kenntnis der Innenausführungen stark abweichen können.

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

In diesem Unterpunkt werden sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände berücksichtigt, wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung. Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge erfasst.

BoG gem. § 8 ImmoWertV 2021

Aufgrund der fehlenden Besichtigung der einzelnen Wohneinheiten und den am Besichtigungstag vorgefundenen Zustand sieht die Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von **15 %** als gerechtfertigt.

Sachwertverfahren (wertgebendes Verfahren)

Bewertungsstichtag 07.07.2025

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)		
nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet Bewertungsstichtag: 07.07.2025		
Dreifamilienhaus		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 4.1	
BGF in m ² Stufe 2/3/4		393,96 m²
Baujahr		ca. 1910
Herstellungswert pro m ² BGF-Stufe 2/3	x	1.541,93 €/m²
Herstellungswert der wirtschaftlichen Einheit inkl. Baunebenkosten	=	607.459 €
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer		11 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	x	84 %
	-	513.813 €
Zeitwert Dreifamilienhaus	=	97.869 €
Außenanlagen	Keine wertrelevanten vorhanden	
Bodenwert Flurstück 201	+	76.845 €
Vorläufiger Sachwert (Flurstück 201 inkl. Bebauung)	=	174.714 €
Objektspezifischer Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV 2021 / Marktanpassungsfaktor Zum Bewertungsstichtag wurden vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Gebäude dieser Art ermittelt. Die Sachverständige wendet alternativ einen Marktanpassungsfaktor an. .	+ 1,05	8.736 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	-15%	26.207 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	50.000 €
Korrigierter Sachwert Flurstück 201	=	107.243 €
Bodenwert Flurstück 202		84.130 €
Sachwert Flurstück 201 und 202	=	191.373 €

6. Ertragswertverfahren

Als zweites Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (Ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, als marktkonform zu bezeichnen ist. Entsprechend der Literatur ist in solchen Regionen das Ertragswertverfahren dem Vergleichswertverfahren gleichzustellen, da dort in den letzten Jahren die Verkaufsabschlüsse vorzugsweise unter Renditegesichtspunkten getätigt worden sind.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich vermutlich in Eigennutzung im Erdgeschoss, im Sanierungszustand (Leerstand) im Obergeschoss und in Vermietung an Angehörige im ausgebauten Dachgeschoss. Eine Besichtigung der Wohneinheiten war der Sachverständigen untersagt.

6.1. Mietpreisrecherche

Die Mietpreisrecherche dient der Einschätzung einer marktüblich erzielbaren Miete im Vergleich zur tatsächlich vereinbarten Miete bzw. bei Eigennutzung oder Leerstand bezüglich einer möglicherweise erzielbaren Miete.

Im Mietspiegel der Stadt Remscheid werden grundlegenden Aussagen zum Mietwertraumen für Objekte dieser Art aus dem Kalenderjahr 2024 veröffentlicht.

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m²	Euro/m²	m²	Euro/m²	m²	Euro/m²
25 - 27	6,71	70 - 72	5,50	115 - 117	5,82
28 - 30	6,44	73 - 75	5,51	118 - 120	5,85
31 - 33	6,23	76 - 78	5,52	121 - 123	5,88
34 - 36	6,07	79 - 81	5,53	124 - 126	5,92
37 - 39	5,94	82 - 84	5,54	127 - 129	5,95
40 - 42	5,83	85 - 87	5,56	130 - 132	5,99
43 - 45	5,75	88 - 90	5,58	133 - 135	6,02
46 - 48	5,68	91 - 93	5,60	136 - 138	6,06
49 - 51	5,63	94 - 96	5,62	139 - 141	6,10
52 - 54	5,59	97 - 99	5,65	142 - 144	6,14
55 - 57	5,56	100 - 102	5,67	145 - 147	6,18
58 - 60	5,54	103 - 105	5,70	148 - 150	6,22
61 - 63	5,52	106 - 108	5,73	151 - 153	6,26
64 - 66	5,51	109 - 111	5,76	154 - 156	6,31
67 - 69	5,50	112 - 114	5,79	157 - 160	6,36

Aufgrund der Wohnfläche wird jede Wohnung mit einer Basis-Nettomiete in Höhe von 5,52 €/m² angesetzt. Die Basismiete wurde dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Remscheid entnommen.

Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u.ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Es werden Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertungen vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Bei dem Bewertungsobjekt geht die Sachverständige von einem Baujahr 1910 aus.

Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnmerkmale

Wohnung Erdgeschoss

Die Wohnung verfügt über mindestens einen Freisitz (Terrasse) + 2,0 %

Ansonsten keine Zu- oder Abschläge für die Wohnung im Erdgeschoss. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine weiteren Aussagen tätigen.

Wohnung Obergeschoss

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Zu- oder Abschläge tätigen.

Wohnung Ausgebautes Dachgeschoss

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Zu- oder Abschläge tätigen.

Somit ergibt sich eine Basis-Nettomiete für die Wohnung im Erdgeschoss in Höhe von 5,63 €/m², für die Wohnung im Obergeschoss (fiktiv, da Sanierungszustand) in Höhe von 5,52 €/m² und für die Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss ebenfalls 5,52 €/m².

6.2. Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Wohnung EG $76,60 \text{ m}^2 \times 5,63 \text{ €/m}^2 = 431,26 \text{ €/Monat}$

x 12 Monate = 5.175,12 €/Jahr

Wohnung OG $76,60 \text{ m}^2 \times 5,52 \text{ €/m}^2 = 422,83 \text{ €/Monat}$

x 12 Monate = 5.073,96 €/Jahr

Wohnung EG $76,60 \text{ m}^2 \times 5,52 \text{ €/m}^2 = 422,83 \text{ €/Monat}$

x 12 Monate = 5.073,96 €/Jahr

Jahresrohertrag insgesamt 15.323 €

6.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-Rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II. BV).

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	344 €/Jahr je Wohnung	1.032 €
Instandhaltungskosten	13,50 €/m ² je Wohnung	3.102 €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag bei Wohnnutzung	306 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		4.440 €

6.4. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie 2010 im Sachwert ermittelt und für das **Ertragswertverfahren mit 11 Jahren für das Wohngebäude** ermittelt.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Remscheid werden Aussagen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Dreifamilienhaus Standardabweichung	13	2,4 0,4	16,6 1,9	258 31	1.235 191	6,0 0,4	27,5 1,8	25 5
Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag) Standardabweichung	45	3,4 0,9	13,3 2,2	508 299	1.024 228	6,2 0,4	29,6 2,3	26 7

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in Höhe von **2,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände des Gebäudes bei Ortsbesichtigung für das Ertragswertverfahren zum Bewertungsstichtag in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

76.845 € x 2,5 % = 1.921 €

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen

Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren mit **9,51** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Aufgrund der fehlenden Besichtigung der einzelnen Wohneinheiten und den am Besichtigungstag vorgefundenen Zustand sieht die Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von **15 %** als gerechtfertigt.

Wertminderung wegen Schäden

**Die Fenster sind augenscheinlich verbraucht und müssen erneuert werden.
Die Fassade, gerade im hinteren Gebäudeteil ist verbraucht und muss erneuert werden.
Laut Eigentümer ist das Dach undicht.
Feuchteschäden sind im Kellergeschoss erkennbar.
Laut Eigentümer sind die Abwasserrohre undicht.
Die Sachverständige konnte im Hausflur erkennen, dass die Wandbeläge teilweise abgehen und erneuert werden müssen. Ebenso müssen Putzarbeiten an den Wänden ausgeführt werden.
Putzarbeiten müssen ebenfalls im Kellergeschoss durchgeführt werden.
Teilweise müssen die Türen im Hausflur erneuert werden.
Grundsätzlich ist festzustellen das sich das Gebäude in einem Zustand der fehlenden Instandhaltung befindet.
Der Hausflur ist mit diversen Baumaterialien in jedem Geschoss zugestellt.
Vermutlich sind die Elektroleitungen veraltet und müssen ebenfalls erneuert werden.**

Durch die fehlende Besichtigung kann die Sachverständige die Wohneinheiten nicht begehen und bezüglich dieser keine Aussage treffen. Ein Sicherheitsabschlag für die fehlende Besichtigung wird im vorliegenden Gutachten getätigt.

Die Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von **50.000 €** als gerechtfertigt an

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

Die Sachverständige weist im Weiteren darauf hin, dass das Gebäude in den Innenbereichen sowie auch teilweise an den Außenbereichen unfertige und nicht beendete Baumaßnahmen hatte.

Zum einen ist damit eine genauere Berechnung von Schäden und Mängeln nicht möglich, zum anderen ist auch nicht darzustellen, inwiefern bereits Sanierungen getätigt wurden.

Infolgedessen ist aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung auch nicht möglich die Kosten der Fertigstellung der Sanierung zu ermitteln. Insofern kann die Sachverständige lediglich eine geschätzte Wertminderung in Höhe von **50.000 €** vornehmen. Die Sachverständige weist ebenfalls darauf hin, dass diese Wertminderung bei eventueller Kenntnis der Innenausführungen stark abweichen können.

6.9. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 07.07.2025

► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Dreifamilienhaus

Lindenallee 19, 17e * 45899 Remscheid

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		15.323 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	4.440 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	10.883 €
	Bodenertragsanteil	-	1.921 €
	Gebäudeertragsanteil	=	8.962 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		2,5 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	11 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	9,51
	Vorläufiger Ertragswert	=	85.229 €
	Bodenwert (Flurstück 201)	+	76.845 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	162.074 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	-15%	24.311 €
	Marktanpassungsfaktor/Ertragswertfaktor		erfolgt im Liegenschaftszinssatz
	Außenanlagen		Keine wertrelevanten vorhanden
	Wertminderung aufgrund vorhandener Schäden		-50.000 €
	Korrigierter Ertragswert	=	87.763 €
	Bodenwert Flurstück 202		84.130 €
	Ertragswert beider Flurstücke gesamt		171.893 €

7. **Einschätzung des Verkehrswertes**

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

Das Bewertungsgrundstück ist ausschließlich über die Straße Lindenallee zu erreichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Straße vorhanden. Neben dem Objekt befindet sich eine bekieste Einfahrt, welche als Stellplatz fungiert und im Weiteren der Hauseingang an der Gebäuderückseite erreicht werden kann. Die Zuwegung zum Eingang des Bewertungsobjekt ist mit Platten belegt und führt im Weiteren zur erhöhten Terrasse, welche vermutlich der Wohneinheit im Erdgeschoss zugeteilt wurde.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt nicht vollständig besichtigt werden. Es erfolgte eine Besichtigung des Hausflures und des Kellers. Der Zugang zu den Wohnungen wurde der Sachverständigen untersagt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus, welches im Jahr 1910 (laut vorhandenen Unterlagen) erstellt wurde.

Insgesamt verfügt das Wohnhaus über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Spitzboden. Das Wohnhaus verfügt an der Straßenfront über eine große Gaube im ausgebauten Dachgeschoss, bündig mit der Gebäudefront, welche mit einem Satteldach ausgeführt ist.

Der Sachverständigen lagen Zeichnungen aus dem Bauaktenarchiv vor.

Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird somit ebenfalls nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.

Zu bewerten sind die Flurstücke 201 und 202. Das Flurstück 201 wurde mit einem freistehenden Dreifamilienhaus bebaut. Hinsichtlich des Flurstückes 202 handelt es sich um eine Grünfläche. Ursprünglich sollte aufgrund der eingetragenen Baulast das Flurstück 202 ebenfalls bebaut werden. Dies kam allerdings bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht zustande.

Die Bebauung auf dem Flurstück 201 trägt die Hausnummer 19, hingegen das Flurstück 202 die Hausnummer 17e.

In den vorhandenen Plänen wurde ein Anbau eingezeichnet. Laut Ortsbesichtigung ist kein Anbau vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet in offener Bauweise in normaler Wohnlage.

Laut Technischer Betriebe Remscheid wird bescheinigt, dass im Bereich einer Erschließungsanlage („Lindenallee“) zurzeit keine gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 bzw.

Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 – außerhalb des Grundbuchs- vorliegen und belastet sind. Dies gilt für beide Flurstücke.

Die Bescheinigung liegt dem Gutachten in Anlage bei.

Das Wohnhaus befindet sich momentan vermutlich in Eigennutzung im Erdgeschoss, im Obergeschoss im sanierungszustand und im ausgebauten Dachgeschoss in Vermietung an Familienangehörige. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über 3 Wohneinheiten laut Klingelschildanlage.

Das Gebäude verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sieht die Sachverständige einen Risikoabschlag in Höhe von 15 % als gerechtfertigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt laut Eigentümeraussage und vorgefundener Situation zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages über wertrelevanten Mängeln/Schäden/fehlende Instandhaltung.

Die Sachverständige sieht hier einen Abschlag der vorhandenen Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung, eine Wertminderung in Höhe von **50.000 €** als gerechtfertigt an. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Das Objekt macht einen verbrauchten Eindruck und befindet sich in normaler Wohnlage.

Die Restnutzungsdauer des Dreifamilienhauses wurde mit 11 Jahren ermittelt.

Der Bodenwert wurde für jedes Flurstück einzeln ausgewiesen. Nach sachverständiger Ansicht stehen beide Flurstück nicht in einer wirtschaftlichen Einheit. Sie können gesondert veräußert werden.

Laut Baulastenbescheinigung der Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster wurde eine Baulast für das Flurstück 201 mit der Nummer 7799 eingetragen. Weiterhin wird bescheinigt, dass auf dem Grundstück mit dem Flurstück 202 derzeit keine Baulast eingetragen ist.

Hinsichtlich der auf dem Flurstück 201 lastende Baulast Nr. 7799 handelt es sich um eine Sicherung eines fremden Zuganges gemäß § 4 BauO RNW (Zuwegungsbaulast).

Die Zuwegung zu dem Baugrundstück ist nach der katastermäßigen Teilung nur unter Inanspruchnahme des Baulastgrundstückes möglich.

Im Hinblick auf die Teilung wird eine Teilfläche des Baulastgrundstückes mit einer Zuwegungsbaulast belegt.

Die zu belastende Fläche ist in dem anliegenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs grün schraffiert und vermaßt dargestellt.



Die Sachverständige geht davon aus, dass das Flurstück 102 im Jahr 2010 geteilt wurde in die Flurstücke 201 und 202. Bei dem Flurstück 201 handelt es sich um das Baulastgrundstück (2) und bei dem Flurstück 202 handelt es sich um das Baugrundstück (1). Laut Ortsbesichtigung wurde das Flurstück 202 nicht bebaut.

Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Altlasten sind nicht vorhanden.

In der Berechnung beider Verfahren wurde das Flurstück mit der Bebauung (Flurstück 201) berechnet und am Ende der Bodenwert des Flurstücks 202 hinzugezogen. Dies ergibt den Wert beider Flurstücke inklusive Bebauung.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.
Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kam das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Der Ertragswert wird lediglich zur Plausibilitätsüberprüfung ausgeführt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

Das Gebäude befindet sich momentan nicht in einem ertragswertfähigen Zustand.

Die Sachverständige orientierte sich bei den Bemaßungen an den ihr vorliegenden Plänen.

Hinweis zu Energieausweis:

Es lag kein Energieausweis vor. Die Sachverständige erinnert daran, dass nach dem zurzeit bestehenden GEG (Gebäudeenergiegesetz) die Immobilie von innen gedämmt sein muss. Sollte die Dämmung nicht erfolgt sein so muss beachtet werden, dass bei einem Verkauf der Immobilie der Käufer für die Dämmung verantwortlich ist.

Lindenallee 19, 17e * 45899 Remscheid		
Wohnfläche 229,80 m²		
	pro m² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert Flurstück 201	382 €	87.763 €
Sachwert Flurstück 201	467 €	107.243 €
Bodenwert Flurstück 202		84.130 €
Verkehrswert Flurstück 201		107.243 €
Verkehrswert Flurstück 202		84.130 €
Verkehrswert beider Flurstücke insgesamt		191.373 €
Jahresrohertrag 15.323 € Bodenwert Flurstück 201 76.845 € Bodenwert Flurstück 202 84.130 € Restnutzungsdauer 11 Jahre		

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

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

Das Gutachten umfasst 51 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 für den Auftraggeber
- 1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung



Langenfeld, den 18.07.2025
Jennifer Staltmayer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFlV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
WR	=	reines Wohngebiet
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WB	=	besonders Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
BMZ	=	Baumassenzahl
KG	=	Kellergeschoss
UG	=	Untergeschoss
SOU	=	Souterrain
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
BGF	=	Brutto-Grundfläche
BRI	=	Brutto-Rauminhalt
NF	=	Nutzfläche
WF	=	Wohnfläche