

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

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



Gemarkung Remscheid, Flur 36,
Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Holz 42, groß 421 m²

VERKEHRSWERT

465.000 €

Andrea Hesse zu 1/2

232.500 €

Alexander Hesse zu 1/2

232.500 €

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
-Zwangsversteigerung-
Alleestraße 119
42849 Remscheid

Aktenzeichen: 011 K 016/24

Bewertungsstichtag: 04.03.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Grundbuchangaben	8
2.2.	Regionale Beschreibung Grundstückslage, Verkehrsanbindung	9 11
2.3.	Grundstücksbeschreibung	12
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	14
3.1.1	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	17
3.1.2.	Sonstiges	17
3.1.3.	Bauliche Maße	18
3.2.	Beschreibung der Ausstattung	22
3.3.	Beurteilung	26
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	26
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.2.	Bodenwertermittlung	29
5.	Sachwertermittlung	32
5.1.	Erläuterung zur Sachwertermittlung	32
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	32
6.	Ertragswertverfahren	38
6.1.	Mietpreisrecherche	39
6.2.	Jahresrohertrag	40
6.3.	Bewirtschaftungskosten	41
6.4.	Restnutzungsdauer	41
6.5.	Liegenschaftszinssatz	41
6.6.	Bodenwertverzinsung	42
6.7.	Barwertfaktor	42
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
6.9.	Ertragswertermittlung	44
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	45

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Grundbuchauszug
Anlage 3	Zeichnungen
Anlage 4	Flurkarte
Anlage 5	Bodenrichtwertinformation
Anlage 6	Baulasten
Anlage 7	Altlasten
Anlage 8	Hausakte

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 42849 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf Lahmeyer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Holz 42 42857 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Remscheid, Flur 36, Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche, Holz 42, groß 421 m ²
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Holz 42 gelegen.
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Velbert	Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Laut Ortsbesichtigung kein Gewerbebetrieb vorhanden Ist etwaiges Zubehör, ein Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden? Nein, nicht vorhanden Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut Eigentümer keine vorhanden Sind Baulasten vorhanden? Für Bewertungsflurstück keine Baulast vorhanden, jedoch zu Gunsten des Bewertungsflurstücks. Siehe Anlage Besteht eine Wohnungsbindung? Nein, es besteht keine Wohnungsbindung Sind Altlasten vorhanden? Keine verzeichnet laut Kreis Mettmann Amt für technischen Umweltschutz – Untere Bodenschutzbehörde - Besteht ein Denkmalschutz Nein, es besteht kein Denkmalschutz

	Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja, sie stimmt überein
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 27.12.2024 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 16/24
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag	05.02.2025
Ortsbesichtigung 02.05.2025 04.03.2025	04.03.2025 <u>Teilnehmer:</u> Herr Rolf Lahmeyer, Sachverständiger Eigentümer Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Objekt nur teilweise begehen.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.). Im vorliegenden Bewertungsfall konnte der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur teilweise besichtigen. Die Wohnung aus dem Anbau wird durch die Schwester des Eigentümers genutzt. (UG/EG/ eine Wohnung) Dem Sachverständigen wurden die vorhandenen Unterlagen vom Eigentümer ausgehändigt. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1928 erstellt- laut Eigentümer. Es wurde ursprünglich als reines Einfamilienhaus erstellt und im Jahr 1996 im hinteren Bereich angebaut sowie im Jahr 2009 wurde der Anbau aufgestockt und im Jahr 2003 das bestehende Wohnhaus und die Wohnfläche erweitert. Das Flurstück sollte ursprünglich mit einem Carport im Zuge der Aufstockung des Wohnhauses erstellt werden, Der Carport wurde aber nie gebaut.

	Das Haupthaus verfügt über ein Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Der rückwärtige Anbau wurde im Jahr 1996 laut Eigentümer erstellt und im Jahr 2009 zur Wohnraumerweiterung aufgestockt. Der Anbau verfügt laut Planzeichnungen über ein Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Der Anbau ist mit einem Flachdach versehen. Das Bewertungsobjekt wurde von den Eigentümern in zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt und ist über denselben Windfang im Eingangsbereich separat zu erreichen. Die Wohneinheit 1 befindet sich im Haupthaus und erstreckt sich dort über das Untergeschoss, dem Erdgeschoss, dem Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss. Der Wohneinheit 1 wurde im Obergeschoss ein Anbau hinzugefügt und ist auch nur über das Obergeschoss des Haupthauses zu erreichen. Die Wohneinheit 2 befindet sich im Untergeschoss und im Erdgeschoss des Anbaus. Neben dem Bewertungsobjekt befindet sich eine gepflasterte Fläche, welche als PKW-Stellplatz genutzt wird. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich an der Straße. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Alle zur Verwendung genommene Unterlagen werden dem Gutachten in Anlage beigelegt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen in normaler Wohnlage.
--	--

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	• Gebäudeansichtszeichnungen • Grundbauchauszug • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Grundstücksmarktbericht • Bodenrichtwertinformation • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis • Auskunft Erschließung • Hausakte

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid sind im Baulastenverzeichnis Eintragungen vorhanden.

Hier wird bescheinigt, dass auf dem Flurstück 141 derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Jedoch ist zugunsten des Flurstücks 141 die Baulast Nr. 7699, lastend auf dem Flurstück 104 eingetragen.

Baulastübernahmeerklärung Nr. 7699

Sicherung von Abstandflächen gemäß § 7 BauO NW

Christel Meißner und Katharina Wehberg sind Eigentümerinnen des Grundstückes Gemarkung Remscheid, Flur 35, Flurstück 104, nachfolgend Baulastgrundstück genannt.

Es ist bekannt, dass Andrea und Alexander Hesse beabsichtigen, auf dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 36, Flurstück 141, nachfolgend Baugrundstück genannt, das Wohnhaus aufzustocken und eine Balkonanlage zu errichten.

Die zu belastende Fläche ist in dem anliegenden Lageplan des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs Stefan Pricken vom 17.03.2009 grün schraffiert dargestellt und bemaßt.

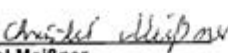
Hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Remscheid die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, das Baulastgrundstück im Bereich der Baulastfläche von baulichen Anlagen - Gebäuden - freizuhalten und diese Fläche auf die für das Baulastgrundstück geltenden Abstandflächen nicht anrechnen zu lassen.

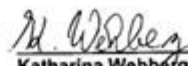
Der Lageplan ist der Urschrift dieser Erklärung beigelegt und befindet sich bei der Bauakte 454-09-71.

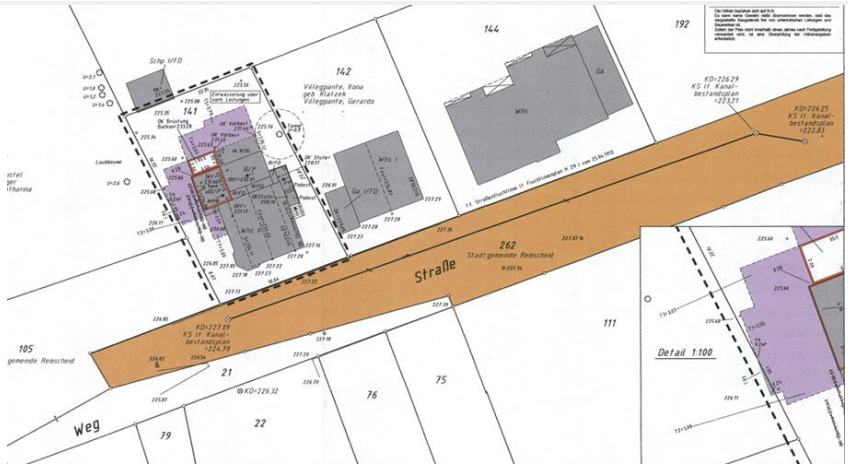
Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Es ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Remscheid übernommen wird und auch den Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist.

Remscheid, den


Christel Meißner


Katharina Wehberg

	 Die eingetragene Baulast hat für das Bewertungsgrundstück keine Wert Relevanz. Die Auszüge werden dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Altlasten	Laut Auszug aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen werden die Flurstücke nicht im Altlastenkataster geführt (schriftliche Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei). Insofern geht der Sachverständige von Altlastenfreiheit aus.
Nutzung	Eigennutzung durch die Eigentümer
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz laut Denkmalliste der Stadt Remscheid vorhanden

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	3593		
Flur	36		
Flurstück	141		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	141	Gebäude- und Freifläche, wohnen, Holz 42	421 m ²

Eigentümer	Andrea Hesse, in Remscheid, geboren am 20. Dezember 1956 zu ½ Anteil und Alexander Hesse, geboren am 22. November 1969 zu ½ Anteil
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Margret Hesse geborene Both, geboren am 09. Januar 1930. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Mai 1997 (UR.Nr. 823/1997 des Notars Herrmann in Remscheid) am 13. August 1997. Die o.g. persönlich Dienstbarkeit hat keinen Bestand mehr. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 16/24). Eingetragen am 25.09.2024
Abteilung III Hypotheken, Grund- schulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für den Sachverständigen nicht relevant.

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadtteil	Remscheid Hölterfeld
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-westlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertende Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich aufgelockert.

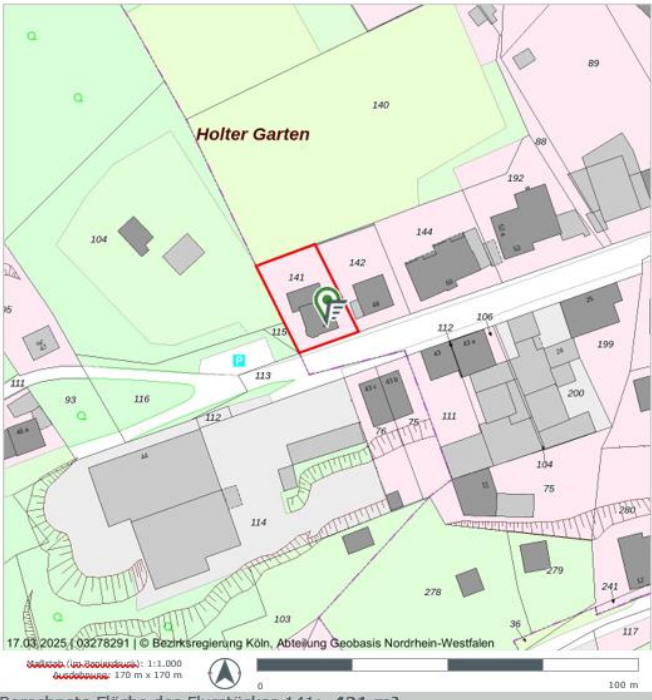
Verkehrsanbindung:

- Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben
- Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen
- Remscheid ca. 4 km
- Velbert ca. 26 km
- Solingen ca. 11 km
- Wuppertal ca. 11 km
- Leverkusen ca. 45 km
- Langenfeld ca. 35 km
- Düsseldorf ca. 37 km
- Sana Klinikum Remscheid ca. 7 km

	• A 1 ca. 11 km • A 46 ca. 12 km • Flughafen Düsseldorf ca. 48 km • Flughafen Köln ca. 53 km • Bahnhof Velbert ca. 5 km Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)
--	--

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Der Straße Holz geht der Unterhölfelder Straße ab und ist eine normal befahrbare, geteerte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkplätzen und endet in einer Sackgasse. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	• Wasser • Strom • Kanal Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit Das Grundstück wird von einer öffentlichen Straße erschlossen, die endgültig hergestellt ist. Beitragsrechtlich bestehen keine offenen Forderungen.
Art der Bebauung	Offene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 141 gebildet und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Topografie ist nach Norden hängig.

	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Laut dem Internetportal der Stadt Remscheid besteht für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, kein rechtlicher Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Nachbarschafts-Bebauung	• Die Straße Holz ist eine zweispurig befahrbare geteerte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten • Die Straße endet kurz hinter dem Bewertungsobjekt und führt im Weiteren in einen Fußgängerweg zu einem Parkähnlichem Gelände • Schräg gegenüber dem Objekt befindet sich eine Metallbearbeitung • In diesem Bereich sind Wohnhäuser in ähnlicher Bebauung • Öffentliche Parkmöglichkeiten an der Straße teilweise vorhanden
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Straße „Holz“ und kann auch nur von dort aus befahren werden.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Auf dem Grundstück befindet sich eine gepflasterte Fläche, welche als PKW-Stellplatz fungiert.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen, den Angaben des Eigentümers und den Informationen aus den vorhandenen Unterlagen.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Ein- bis Zweifamilienhaus
Baujahr	ca. 1928 Das ursprüngliche Einfamilienhaus wurde im Jahr 1996 am hinteren Gebäudeteil angebaut. Im Jahr 2009 wurde der Anbau dann zur Wohnraumerweiterung laut Eigentümer aufgestockt. Das bestehende Haupthaus wurde im Jahr 2003 aufgestockt.
Aufteilung/Belegung	Eigennutzung beider Wohneinheiten durch die Eigentümer
Konstruktion	• Massivbau
Fundament	• Stampfbeton
Geschosse Haupthaus	• Untergeschoss • Erdgeschoss • Obergeschoss • ausgebauten Dachgeschoss
Geschosse Anbau	• Untergeschoss • Erdgeschoss • Obergeschoss
Dach Haupthaus	• Walmdach
Dach Anbau	• Flachdach Die Dachaufsichten wurden um das Gebäude herum jeweils erweitert.

Fassade Haupthaus	• UG ist geputzt und blau gestrichen • EG ist geputzt und weiß gestrichen • OG und DG sind mit Holzpanelen verkleidet
Fassade Anbau	• UG und EG geputzt und weiß gestrichen • OG mit Holzpanelen verkleidet
Fenster gesamt	• Kunststofffenster mit Isoverglasung, teilweise im Untergeschossbereich mit Gitter versehen, teilweise mit Rollläden
Treppen gesamt	• Steinstufen führen in den Windfang zum Gebäudeeingang • Die Treppen vom Haupthaus in den Anbau sind aus Holz • Die Treppen im Haupthaus sind aus Holz
Haustüren gesamt	• Kunststoff mit Glasausschnitten
Installationen gesamt	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung gesamt	Gas
Modernisierung gesamt	Augenscheinlich wurde das Bewertungsobjekt modernisiert und laufend instandgehalten. Der Eigentümer hat zu den umfangreichen Modernisierungen keine Aussage machen können. Er teilte dem Sachverständigen mit, dass die Heizung im Jahr 2010 erneuert wurde und das Dach von Innen gedämmt wurde.
Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung (beider Wohneinheiten)	Laut Eigentümer keine vorhanden und augenscheinlich keine erkennbar. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ursprünglich um ein Einfamilienhaus, welches im Jahr 1928 erstellt wurde. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1996 am hinteren Gebäudeteil angebaut. Dieser Anbau wurde im Jahr 2009 laut Eigentümer zur Wohnraumerweiterung aufgestockt. Das Haupthaus wurde im Jahr 2003 aufgestockt.

Das Haupthaus ist mit einem Walmdach versehen. Der Anbau hingegen mit einem Flachdach.

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)



Das Haupthaus verfügt insgesamt nun über ein Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Der Anbau verfügt über ein Untergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss.

Bedingt durch die Hanglage befindet sich das Untergeschoss auf Erdgeschossniveau.

Das Haupthaus und der Anbau können von Innen im Obergeschoss über Holzstufen begangen werden.

Im vorderen Grundstücksteil, zur Straße hin, wurde die Hoffläche gepflastert. Hier befindet sich westlich eine Fläche als PKW-Stellplatz. Im Weiteren befindet sich ein Absatz in den hinteren Flurstücksteil. Dieser ist mit einem Sichtschutzzaun eingefriedet.

Von der Straße „Holz“ führt ein Zugang über ein Tor zur Gebäudefläche und im Weiteren befinden sich an der östlichen Gebäudeseite die Hauseingänge. Aufgrund der Hanglage wurde die Hauseingänge mit Steinstufen auf das erhöhte Erdgeschoßniveau gebaut. Dieser Hauseingang wurde ausgeführt mit Windfang. Über diesen Windfang kann die Wohneinheit 1 und im Weiteren die Wohneinheit 2 separat begangen werden.

Die Wohneinheit 1 erstreckt sich im Haupthaus über das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss sowie über einen offenen Durchgang zum Obergeschoss des Anbaus sowie Dachgeschoss Haupthaus.

Die Wohneinheit 2 erstreckt sich über das Untergeschoss Anbau und das Erdgeschoss Anbau.

Wohneinheit 1 ist im überirdischen Untergeschoss mit einer Nutzfläche ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Wohnraum und eine Küche. Im Obergeschoss im Haupthaus befindet sich eine Diele, ein barrierefreies Badezimmer, ein WC, ein Abstellraum, ein Kinderzimmer und eine Küche. Über Holzstufen gelangt man von der Küche aus zur Wohneinheit 1 zugehörig, ein Wohn/Esszimmer und ein Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer gelangt man zum Balkon. Im Weiteren befindet sich ebenfalls zur Wohneinheit 1 zugehörig im Dachgeschoss des Haupthauses ein Kinderzimmer.

Die Wohneinheit 2 ist ausgestattet im Untergeschoss mit einer Diele, einem WC, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer. Über Holzstufen gelangt man in das Erdgeschoss. Dort befindet sich eine Diele, ein Badezimmer, eine Küche und ein Wohnraum.

Das gesamte Gebäude befindet sich in Eigennutzung durch die Eigentümer und macht einen gepflegten und modernisierten Eindruck.

Das Bewertungsobjekt liegt der Straße Holz nördlich an und kann ausschließlich von der Straße aus begangen und befahren werden.

Die Straße Holz ist eine geteerte Verkehrsstraße und teilweise öffentlichen Parkmöglichkeiten. Sie endet in einer Sackgasse.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

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

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

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

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

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

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

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

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.

Der Sachverständige weist jedoch darauf hin, dass eine energetische Sanierung des Hauses durch einen Evtl. Käufer auf dessen Kosten durchgeführt werden muss.

3.1.3. Bauliche Maße

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

Der Sachverständige konnte bei Ortsbesichtigung feststellen, dass das gesamte Bewertungsobjekt in zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist. Die Eigentümer bewohnen jeweils eine Wohneinheit. Einheit Nr. 1 befindet sich im Haupthaus und erstreckt sich vom Untergeschoss bis zum Erdgeschoss im Haupthausbereich, im Obergeschoss erstreckt sich die Wohneinheit Nr. 1 weiter im Obergeschoss Anbau und im Dachgeschoss Haupthaus. Die Wohneinheit 2 befindet sich ausschließlich im Anbau im überirdischen Untergeschoss und Erdgeschoss.

Dem Sachverständigen standen bei Gutachtenerstellung Pläne mit Bemaßungen vor und orientierte sich an diesen.

Hinsichtlich des Untergeschosses im Haupthaus handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird vom Sachverständigen daher nicht in die Wohnfläche miteinbezogen.

Der Balkon in Wohneinheit 1 wird zu $\frac{1}{2}$ zur Wohnfläche angerechnet.

Hinsichtlich der Bruttogrundfläche orientiert sich der Sachverständige an dem TIM Online Portal aufgrund fehlender Bemaßungen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Ortsbesichtigung vom Eigentümer zeitlich begrenzt wurde. Um die Zeit zu verkürzen, hat der Auftraggeber zugesichert, die noch fehlenden Fotos mit Beschreibung der einzelnen Räume zu übergeben. Nach der Beendigung des Ortstermins konnte der Eigentümer nicht mehr erreicht werden und auch die fehlenden Fotos sind nicht angekommen.

Insofern konnte die Wohnung der Schwester nicht besichtigt werden. Insofern sind evtl. Fehler bei der Beschreibung nicht auszuschließen.

Ein- bis Zweifamilienhaus

Wohneinheit 1

Erdgeschoss Haupthaus		
Diele		2,05 m ²
Bad		4,20 m ²
Schlafzimmer		11,85 m ²
Wohnzimmer		15,36 m ²
Küche		14,35 m ²
Insgesamt Wohnfläche EG Haupthaus		47,81 m²

Obergeschoss Haupthaus		
Diele		2,50 m ²
Gäste WC		1,35 m ²
Abstellraum		1,80 m ²
Bad	(barrierefrei)	11,00 m ²
Kinderzimmer		13,65 m ²
Küche		13,01 m ²
Wohnen/Essen	Anbau	26,25 m ²
Elternschlafzimmer	Anbau	12,75 m ²
Balkon	zu 1/2	3,50 m ²
Insgesamt Wohnfläche OG inkl. Anbau		85,81 m²

Dachgeschoss Haupthaus		
Kinderzimmer		15,70 m ²
Insgesamt Wohnfläche DG		15,70 m²

Insgesamt Wohnfläche EG/OG/DG Haupthaus inkl. Anbau		149,32 m²
--	--	-----------------------------

Wohneinheit 2

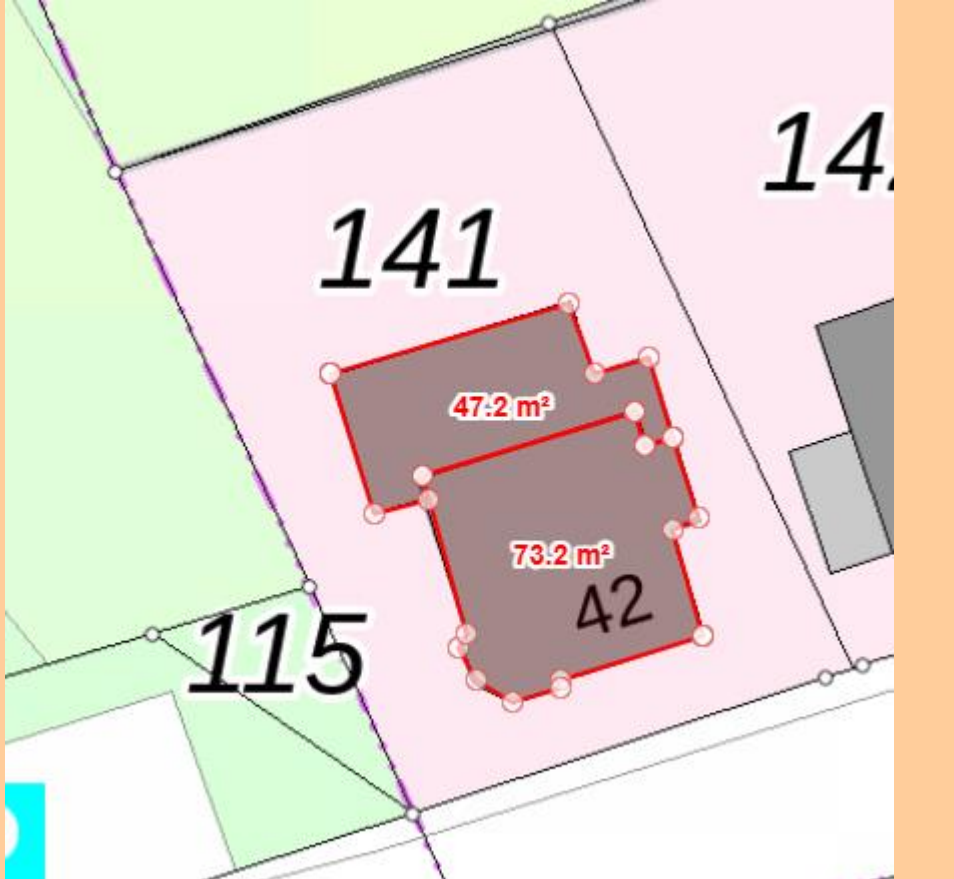
Kellergeschoss Anbau		
Schlafzimmer		15,30 m ²
Wohnen		12,67 m ²
WC		2,21 m ²
Diele		2,10 m ²
Insgesamt KG Wohnfläche Anbau		32,28 m²

Erdgeschoss Anbau		
Wohnen		15,32 m ²
Küche		10,95 m ²
Badezimmer		3,69 m ²
Diele		2,67 m ²
Insgesamt EG Wohnfläche Anbau		32,63 m²

Insgesamt EG, KG Wohnfläche Anbau		64,91 m²
--	--	----------------------------

Aufstellung der Flächen

Wohneinheit 1		149,32 m ²
Wohneinheit 2		64,91 m ²
Insgesamt Wohnfläche Haupthaus und Anbau		214,23 m²

Bruttogrundfläche	Ein- bis Zweifamilienhaus (Grundfläche - Außenmaß)	434,40 m²
	<u>Haupthaus</u>	
	UG/EG/OG/DG	x 4 292,80 m²
	Anbau	
	UG/EG/OG	x 3 141,60 m²
		

3.2. Beschreibung der Ausstattung

Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Wohnräume.

	Ein- bis Zweifamilienhaus
Nutzung	Eigennutzung/WE 1
Lage	Holz 42 * 42857 Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 149,32 m² (Haupthaus + OG Anbau)
Raumaufteilung	Erdgeschoss Haupthaus • Diele • Bad • Schlafzimmer • Wohnraum • Küche Obergeschoss Haupthaus und Anbau • Diele • Gäste WC • Abstellraum • Barrierefreies Bad • Kinderzimmer • Küche • Wohnen/Essen (Anbau OG) • Elternschlafzimmer Dachgeschoss Haupthaus • Kinderzimmer
Ausstattung EG Haupthaus	Diele • Boden mit Bodenfliesen • Wände geputzt und gestrichen • Decke geputzt und gestrichen Küche • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke geputzt und gestrichen Wohnraum • Boden mit Laminat • Wände tapeziert • Decke geputzt und gestrichen

Ausstattung OG	Badezimmer • Boden Bodenfliesen • Wände Fliesenspiegel wandhoch • Decke geputzt und gestrichen Schlafzimmer • Boden mit Laminat • Wände tapeziert • Decke geputzt und gestrichen Diele • Boden mit Bodenfliesen • Wände geputzt und gestrichen • Decke mit Holz verkleidet Badezimmer • Boden mit Bodenplatten • Wände teilweise wandhoch gefliest Kinderzimmer • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke geputzt und gestrichen Küche • Boden mit Bodenplatten • Wände geputzt und gestrichen • vermutlich Decke geputzt und gestrichen Wohnen/Essen (Anbau OG) • Boden Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke geputzt und gestrichen Elternzimmer (Esszimmer) • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen Ausstattung DG Kinderzimmer (Raum 1) • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke geputzt und gestrichen
------------------------------	---

	Kinderzimmer (Raum 2) • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke geputzt und gestrichen
Modernisierung/ Instandhaltung	Das Objekt wurde augenscheinlich modernisiert und laufend instandgehalten.
Sanitär	Das Badezimmer im EG-Haupthaus verfügt über ein WC, einem Waschbecken und einer Dusche Das Badezimmer im OG Haupthaus verfügt über ein Waschbecken, ein WC, eine Badewanne und einer Dusche.
Türen	Alle Türen sind einfache Holztüren, weiß gestrichen
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Der Sachverständige weist noch einmal darauf hin, dass er nicht voll umfänglich die Begehung dokumentieren konnte, da der Eigentümer unter Zeitnot war und die Ortsbesichtigung abgebrochen wurde. Insofern sind eventuelle Räumliche Zuordnungen sowie deren Ausstattungen eventuell nicht fehlerfrei.
Zustand / Eindruck	guter und gepflegter Zustand
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	Laut Eigentümer keine vorhanden und augenscheinlich keine erkennbar. 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.

	Ein- bis Zweifamilienhaus
Nutzung	Eigennutzung/WE 2
Lage	Holz 42 * 42857 Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 68,41 m² (Anbau)
Raumaufteilung	Kellergeschoss • Diele • Wohnen • Schlafen

	Erdgeschoss Anbau • Diele • Badezimmer • Küche • Wohnzimmer
Ausstattung	Keine Besichtigung möglich gewesen. Gemäß Aussage des Eigentümers sind die Räume zur Wohneinheit 2 gut ausgestattet.
Modernisierung/ Instandhaltung	Das Objekt wurde augenscheinlich modernisiert und laufend instandgehalten.
Sanitär	Keine Aussage
Türen	Keine Aussage
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	Keine Aussage
Zustand / Eindruck	guter und gepflegter Zustand
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	Laut Eigentümer keine vorhanden und augenscheinlich keine erkennbar. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich Mietspiegel der Stadt Remscheid in einer normalen Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten und modernisierten sowie gepflegten und augenscheinlich laufend instand gehaltenen Zustand.
Außenanlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten vorhanden
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	guter Eindruck
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	gut

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

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

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

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommmt) 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 erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall gem. der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage aus dem **Sachwert** abgeleitet. 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. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

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

Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

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

Bodenrichtwert	200 €/m² Stichtag 01.01.2024
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42857
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Hölterfeld
Bodenrichtwertnummer	20007
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	600 m ²

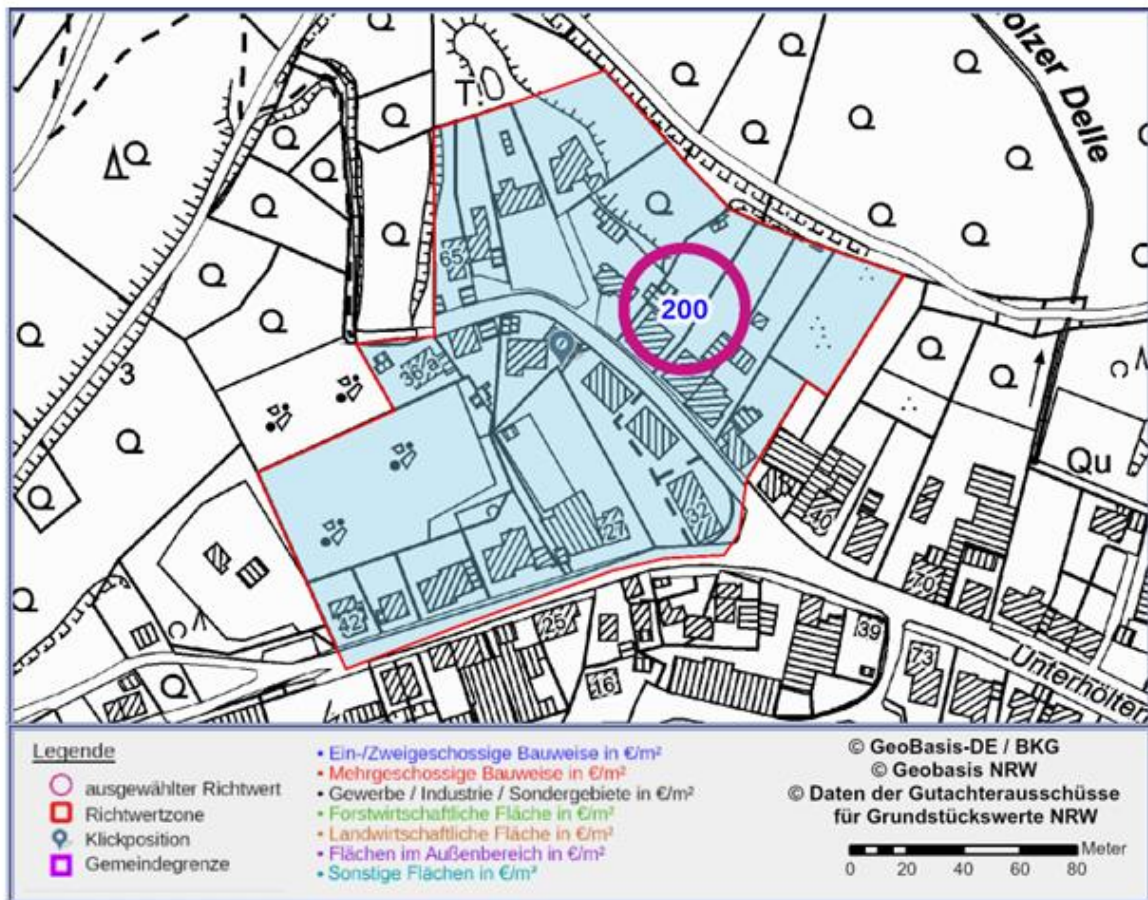


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	200 €/m²		
Grundstücksgröße	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
	141	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Holz 42	421 m²
Bodenwert insgesamt	<u>84.200 €</u>		

Erschließung:

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

Straßenanbindung:

Die Straße Holz ist eine normal angelegte, geteerte Verkehrsstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten und endet in einer Sackgasse.

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

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

Einschätzung des Bodenwertes

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

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man nicht zwingend von einer weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen.

Das Grundstück entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert vom Sachverständigen übernommen.

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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 Haupthaus kann gemäß NHK 2010 als TYP 1.11 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend) eingestuft werden.

Der Anbau kann gemäß NHK 2010 als TYP 1.13 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend) eingestuft werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Einheit beider Gebäudeteile wird der Anbau zum Haupthaus hinzugezogen.

Die NHK 2010 weisen für den Typ 1.11 in Ausstattungsstufe 2/3 Normalherstellungskosten von **823 € pro m² BGF** aus.

Gemäß den Vorgaben der NHK 2010 sind in den Werten von TYP 1.111 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend) bereits 17 % für Baunebenkosten enthalten.

Mit dem Berichtsmonat 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.

Somit ergibt sich folgender Preisindex für das Bewertungsobjekt:

$$1,452 \times \text{Umrechnungsfaktor } 1,270 = \underline{1,844}$$

Somit ergibt sich für die Ausstattungsstufe 2/3 Normalherstellungskosten angepasst in Höhe von **1.518 €/m²** für die Wohnbebauung.

Herstellungswert Wohnbebauung		
Bruttogrundfläche (Haupthaus mit Anbau)	Gesamt	434,40 m²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	
	Ausstattungsstufe 2/3	1.518 €/m²
Kosten der BGF	Herstellungswert insgesamt	659.419 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind entsprechend der Objektkategorien jeweils mit 17 % enthalten.

Wertminderung wegen Alters

Lt. NHK 2010 liegt die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden des **Typs 1.11 (Ein- bis Zweifamilienhaus freistehend)** bei durchschnittlich **80** Jahren.

Für das Baujahr 1928 ergibt sich ein Gebäudealter von 97 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Das Haupthaus sowie der Anbau bilden aus Sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit und wird im vorliegenden Gutachten als solche betrachtet. Somit teilen sie das gleiche Schicksal und der Sachverständige geht von einem Baujahr 1928 bei seinen Berechnungen aus.

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angewendet.

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

Der Sachverständige ordnet das gesamte Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes und der evtl. vorhandenen Schäden, mit einer Restnutzungsdauer von noch **46 Jahren** ein.

Erklärung:

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angewendet.

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

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Holz 42	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	2	
Wärmedämmung der Außenwände		4	1	
Modernisierung von Bädern		2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	2	
Summe		20	14	

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.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	14
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgabe n	Stichtag	nur das Jahr!	2025
	Baujahr		1928
	tatsächliches Alter		97 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		69 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungs- (interpoliert)		46 Jahre
lineare Alterswertminderung		43 %	

© AGVGA.NRW / GA Dortmund Stand 16.10.2013

Restnutzungsdauer 46 Jahre (nachstehende Beträge sind gerundet)		
Haupthaus mit Anbau	Alterswertminderung (lin.)	43 %
	Herstellungswert	659.419 €
	Summe	659.419 €
	daraus 43 %	- 283.550 €
	Zeitwert aller Gebäude gesamt	375.869 €

Wertminderung wegen Mängel/Schäden

Laut Eigentümer keine vorhanden und augenscheinlich keine erkennbar.

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

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

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

Keine wertrelevanten Vorhanden.

Sachwertverfahren (wertgebendes Verfahren)

Bewertungsstichtag 04.03.2025

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: 04.03.2025		
Ein- bis Zweifamilienhaus mit Anbau		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 1.11	
BGF in m ² Stufe 2/3		434,40 m²
Baujahr		ca. 1928
Herstellungswert pro m ² BGF-Stufe 2/3	x	1.518 €/m²
Herstellungswert der wirtschaftlichen Einheit inkl. Baunebenkosten	=	659.419 €
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		46 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	x	43 %
	-	283.550 €
Zeitwert der wirtschaftlichen Einheit (Haupthaus inkl. Anbau)	=	375.869 €
Außenanlagen	keine wertrelevanten vorhanden	
Bodenwert	+	84.200 €
Vorläufiger Sachwert	=	460.069 €
Objektspezifischer Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV 2021 / Marktanpassungsfaktor Der Sachwertfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid übernommen.	1,01	4.601 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV		Keine vorhanden
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	Keine vorhanden
Korrigierter Sachwert	=	464.670 €

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 2024 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2023.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eigennutzung durch die Eigentümer.

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 Mietwertrahmen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+6,22 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	-
Wohnmerkmale	0,00 % normale Wohnlage +1,20 % Badmodernisierung innerhalb der letzten zehn Jahre +0,60 % Dachdämmung innerhalb der letzten 15 Jahre +0,60 % Austausch aller Fenster innerhalb der letzten 15 Jahre +0,60 % Austausch des Wärmeerzeugers innerhalb der letzten 15 Jahre +0,60 % Austausch der Haus- und Wohnungstüren innerhalb der letzten 15 Jahre +2,10 % eigener Garten +1,90 % Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen)
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+7,60 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	0,47 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	6,69 €/m² 996,81 €
Mietspanne	5,84 €/m² - 7,56 €/m² 870,16 € - 1126,44 €

Auf Grund des Baujahrs, der Größe und der vorgefundenen Situation, übernimmt der Sachverständige den mittleren Wert (6,69 €/m²) dem online Rechner aus dem Mietspiegel der Stadt Remscheid.

Dieser Wert ergibt sich aus der Spanne von 5,84 € - 7,56 € für die Wohneinheit Nr. 1 (Haupthaus und OG Anbau).

--	--

--	--

Dieser Wert ergibt sich aus der Spanne von 5,17 € - 6,69 € für die Wohneinheit Nr. 2 (Anbau).

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	20 €/Monat x 12 Monate x 2 WE	480 €
nicht umlegbare Betriebskosten	Rd. 3% vom Rohertrag rd.	498 €
Instandhaltungsrücklagen	10 % vom Rohertrag rd.	1.660 €
Mietausfallwagnis	5 % vom Rohertrag = rd.	830 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		3.468 €

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 46 Jahren** übernommen.

Die Gründe der Annahmen wurden im Sachwertverfahren hinreichend beschrieben.

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 der Stadt Remscheid 2024 werden Aussagen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze 2023

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m²	Ø KP €/m²	Ø Miete €/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	41	0,9	30,9	159	2.553	6,7	23,2	32
Standardabweichung		0,7	8,1	63	853	0,8	3,6	16
Reihen- und Doppelhaus	71	1,1	29,6	125	2.578	6,8	22,7	39
Standardabweichung		0,6	5,3	26	557	0,6	2,5	12

Der Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in Höhe von **1,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

$$84.200 \text{ €} \times 1,5 \% = 1.263 \text{ €}$$

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 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von 46 Jahren mit **33,06** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Keine vorhanden

Wertminderung wegen Schäden

Mängel/Schäden
Fehlende Instandhaltung

Laut Eigentümer keine vorhanden und augenscheinlich keine erkennbar.

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.

6.9. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 04.03.2025

► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Ein- bis Zweifamilienhaus inkl. Anbau

Holz 42 * 42857 Remscheid

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		16.598 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	3.468 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	13.130 €
	Bodenertragsanteil	-	1.263 €
	Gebäudeertragsanteil	=	11.867 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		1,5 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	46 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	33,06
	Vorläufiger Ertragswert	=	392.323 €
	Bodenwert	+	84.200 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	476.523 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV		Keine vorhanden
	Marktanpassungsfaktor/Ertragswertfaktor		erfolgt im Liegenschaftszinssatz
	Außenanlagen		Keine vorhanden
	Wertminderung aufgrund vorhandener Schäden		Keine vorhanden
	Korrigierter Ertragswert	=	476.523 €

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 nur der Straße „Holz“ aus erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden. Das Bewertungsflurstück verfügt über eine gepflasterte Hoffläche, welche von der Straße Holz links dem Gebäude befahren werden kann, und fungiert in diesem Bereich als PKW-Stellplatz.

Das Flurstück wurde ursprünglich mit einem Einfamilienhaus im Jahr 1928 bebaut. Im Jahr 1996 erfolgte ein Anbau an der Gebäuderückseite und im Jahr 2009 erfolgte eine Aufstockung dieses Anbaus. Das Haupthaus wurde im Jahr 2003 aufgestockt. Insgesamt bildet der Anbau und das Haupthaus eine wirtschaftliche Einheit, so dass der Sachverständige des Baujahrs 1928 ausging und die Restnutzungsdauer interpolierte.

Insgesamt besteht das Haupthaus aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.
Der Anbau hingegen aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss.

Anbau und Haupthaus befinden sich in Eigennutzung durch die Eigentümer und wurden in insgesamt 2 Wohneinheiten aufgeteilt.

Wohneinheit 1 befindet sich im Haupthaus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Obergeschoss Anbau sowie im ausgebauten Dachgeschoss des Haupthauses.

Wohneinheit 2 befindet sich im Anbau im Untergeschoss und im Erdgeschoss.

Beide Wohneinheiten können separat begangen werden.

Das Flurstück verfügt über eine Hanglage, so dass sich das Kellergeschoss beider Bauteile auf Erdgeschossniveau befindet.

Das Objekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen und über keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Das Bewertungsflurstück ist nicht mit einer Baulast belastet, allerdings wurde auf dem Flurstück 104 zugunsten des Bewertungsflurstück eine Baulast bezüglich der Sicherung von Abstandsflächen gem. § 7 BauO NW eingetragen. Diese Baulast hat für das Bewertungsflurstück keine Wertrelevanz.

Das Bewertungsobjekt verfügt augenscheinlich über keine wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung und wurde auf Nachfrage vom Eigentümer verneint. Das Objekt macht einen guten Eindruck.

Die Restnutzungsdauer des Ein- bis Zweifamilienhauses wurde mit 46 Jahren ermittelt.

Der Bodenwert wurde vom Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes, sowie die evtl. vorhandenen Schäden und unterlassener Instandhaltung, sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Bei der Berechnung des Sachwertes wurde der Anbau sowie das Haupthaus als wirtschaftliche Einheit ausgewiesen und als solche berechnet.

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.

Der Sachverständige orientierte sich bei den Bemaßungen an den ihm vorliegenden Plänen. Bei der Berechnung der Bruttogrundfläche orientierte er sich an dem TIM Online Portal.

Holz 42 * 42857 Remscheid		
Wohnfläche 214,23 m ² (Haupthaus, Anbau)		
	pro m ² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	2.224 €	476.523 €
Sachwert	2.132 €	464.670 €
Verkehrswert		465.000 €
Jahresrohertrag	16.598 €	
Bodenwert	84.200 €	
Restnutzungsdauer	46 Jahre	

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

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

Das Gutachten umfasst 48 Seiten einseitig beschrieben, 29 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 3-fach ausgefertigt: _____

2 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 27.03.2025

Rolf Lahmeyer

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

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)



Abkürzungen:

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

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