

Auftraggeber:

Amtsgericht Remscheid
Abteilung 011
Alleestr. 119
42853 Remscheid

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Andreas Sudhaus
Elberfelder Str. 71
42853 Remscheid



Telefon: 02191/840400
Mobil: 0176/81160819
www.Gutachten-Remscheid.de
A.Sudhaus@Gutachten-Remscheid.de
Datum: 10.07.2023
AZ: 011 K 017/22

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch, bestehend aus **137/10.000** Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im 3. Wohngeschoss, im Haus Halskestraße 4, im Aufteilungsplan mit Nummer 24 bezeichnet.

Straße	Halskestraße 4
Ort	42857 Remscheid
Gemarkung	Remscheid
Flur	164
Flurstück(e)	84, 85, 86, 87, 91, 92, 93
Liegenschaftsbuch	-



Der Verkehrswert, des, mit einer Wohnung bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag **06.05.2023** ermittelt mit:

75.000,- € (belastet)

Die gekürzte Internetversion dieses Gutachtens enthält, im Gegensatz zum Originalgutachten, nur die wesentlichen Angaben und Anlagen. Die ungekürzte Originalfassung kann an der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Remscheid, Alleestr. 119, 42853 Remscheid eingesehen werden.

Inhalt

1.	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
1.1.	Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber	6
1.2.	Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag	6
1.3.	Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung	6
1.4.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen und Literatur	7
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.	Lagebeschreibung	9
2.1.1.	Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)	9
2.1.2.	Immobilienmarkt	11
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks	12
2.2.1	Außenanlagen	12
2.2.2	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben	14
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung	17
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen	18
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer	19
3.3.	Ausstattung und Ausführung	19
3.3.1.	Gebäudekonstruktion	19
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung	20
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik	20
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	20
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze	21
3.5.	Bautechnische Beanstandungen	21
3.6.	Gesamteindruck	23
3.7	Wirtschaftliche Einheit	24
4.	Wertermittlung	25
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	25
4.1.1.	Bodenrichtwertanpassung und Bodenberechnung der einzelnen Flurstücke	26
5.	Ertragswertermittlung gem. ImmoWertV 2021	34
5.1.	Ertragswertberechnung (unbelastet)	34
6.	Verkehrswert (unbelastet)	35
6.1.	Einzelverkehrswerte jedes Buch-Grundstücks (unbelastet)	35
6.2.	Verkehrswertergebnis (unbelastet)	36
7.	Verkehrswert (belastet)	37
7.1.	Ertragswertberechnung (belastet)	37
7.2.	Verkehrswert (belastet)	38
7.2.1.	Einzelverkehrswerte jedes Buch-Grundstücks (belastet)	38
7.2.2.	Verkehrswertergebnis (belastet)	39

8.	Abkürzungen.....	40
9.	Anlagen.....	41
9.1.	Bauzeichnungen	41
9.2.	Fotodokumentation	46
9.3.	Lagepläne und Luftbild des Objekts	48
9.4.	Auszug aus der Flurkarte	48
9.5.	Angaben aus dem Altlastenverzeichnis	48
9.6.	Angaben aus dem Baulastenverzeichnis	48
9.7.	Erschließungsbeitragsauskunft	48
9.8.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	48
9.9.	Festsetzungen aus dem Bebauungsplan	48
9.10.	Auskunft Wohnungsbindung.....	48
9.11.	Auskunft Hausverwaltung	48

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Wohnung
PLZ/Ort	42857 Remscheid
Straße/Hausnummer	Halskestr. 4
zuständiges Amtsgericht	Remscheid
Grundbuch von	Remscheid
Gemarkung	Remscheid
Blatt	19205
Flur	164
Flurstücknummer	84, 85, 86, 87, 91, 92, 93
Grundstücksgröße	2.690,34 m²,

Grundstücks Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung **
1. Flur 164, Flurstück 84	185	499	1, 2	A
2. Flur 164, Flurstück 85	185	318	1, 2	A
3. Flur 164, Flurstück 86	185	368	1, 2	A
4. Flur 164, Flurstück 87	185	455	1, 2	A
5. Flur 164, Flurstück 91	185	399	1, 2	A
6. Flur 164, Flurstück 92	185	651	1, 2	A
7. Flur 164, Flurstück 93	185	0,34	1, 2	A
Gesamtwohnfläche				63,40 m²
Baujahr				1975
Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer				32 Jahre

Wertermittlungstichtag (WEST) 06.05.2023

zulässige bauliche Nutzbarkeit		Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
()	WS Kleinsiedlungs- gebiet	(x) Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	() Wohngebäude	(1)	Erschließungs-beitragsfrei (ebf)	(A)	Bauland
()	WR reines Wohngebiet	() Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	() EFH/ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
(x)	WA allgemeines Wohngebiet	() Bebauungsplan	() Reihenhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich	(C)	Bauerwartungsland
()	WB besonderes Wohngebiet	(x) Flächennutzungsplan	(x) Mehrfamilienhaus 1 Wohneinheit	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	land- / forstwirtschaftliche Flächen
()	MD Dorfgebiet	(x) Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	() gemischt genutztes Gebäude	(5)	nicht feststellbar	(E)	sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
()	MI Mischgebiet	() Denkmalschutz	() Dienstleistung	(6)	auftragsgemäß nicht geprüft		
()	MK Kerngebiet	() Vorhaben- und Erschließungsplan	() gewerblich Nutzung				
()	GE Gewerbegebiet	() Gebiet nach § 33 BauGB	() Garage				
()	GI Industriegebiet	() Gebiet nach § 34 BauGB	() Produktionsgebäude				
()	SO Sondergebiet	() Gebiet nach § 35 BauGB	() Carport				
()		() sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	() Stellplätze				
()		()	()				

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung
 Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
 Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzung	Wohnfläche [m²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m²]
1. Wohnnutzung	63,42	6,22 €/m²	Leerstand	Berücksichtigung über die RND	
2.					
	63,42				
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW)				2.343 €	
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) unbelastet				75.000 €	
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) belastet				75.000 €	
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag				75.000 €	
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:					
Liegenschaftszinssatz			1,90	%	
Barwertfaktor			23,8130		
Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)			28,31% =	21,13	€/m² Wfl./Jahr
Rohertrag			4.734 €		
Rohertragsvervielfältiger			15,84283904 =	Verkehrswert / Rohertrag	
Reinertrag			3.394 €		
Reinertragsvervielfältiger			22,09781968 =	Verkehrswert / Reinertrag	
Verkehrswert pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche			1.183 € =	Verkehrswert / Wohnfl.	

1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein mit einem Wohnung bebautes Grundstück, in der Halskestr. 4, 42857 Remscheid, zu bewerten.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenserstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Remscheid, Abteilung 011 Alleestr. 119 42853 Remscheid
Eigentümer	-
Aktenzeichen/Gutachtennummer	011 K 017/22

1.2. Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag	Der 06.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) wurde zum Wertermittlungsstichtag (WEST) erklärt. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag, der 06.05.2023, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum:	31.10.2022
Ausfertigungsdatum:	10.07.2023
Ortsbesichtigungstermin	Die Eigentümer wurden zum Ortstermin, am 14.03.2023 schriftlich eingeladen, sind aber weder erschienen, noch wurde Einlass in die Immobilie gewährt. Da sich die Eigentümer auf schriftliche Aufforderung des Amtsgerichts nicht beim Sachverständigen bzgl. eines erneuten Ortstermins gemeldet haben, wurde der Ortstermin vom Sachverständigen am 06.05.2023, ohne Einbeziehung der Eigentümer, getätigt.
Tag der Ortsbesichtigung	06.05.2023, Beginn: 14.00 Uhr
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 06.05.2023:

der Sachverständige Andreas Sudhaus;

Ablauf der Ortsbesichtigung

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Halskestr. 4, 42857 Remscheid, ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten und 8 eingebauten Garagen befand. Da das Bewertungsobjekt zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört, wurden alle dazugehörigen Gebäude fotodokumentarisch, inkl. eventueller bautechnischer Beanstandungen, von außen, erfasst. In der Reihenfolge: Halske Straße 1, 3, 5, 2, 4, 6
Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 15.30 Uhr abgeschlossen.

Bedingungen der Ortsbesichtigung

Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren gut und es bestand ungehinderte Sicht auf die Immobilie.

Die Flurstücke 84, 85, 86 waren begehbar und die Gebäude Halskestraße 1, 3 und 5 und die dazugehörigen Garagen, konnten von außen ungehindert in Augenschein genommen werden.

Die Flurstücke 87, 91, 92, und 93 waren nicht begehbar. Die Häuser Halskestraße 2, 4 und 6 und die dazugehörige Garage, konnten nur aus Richtung der Halskestraße vollständig besichtigt werden. Der Hinterhof war nicht einsehbar und die Fassade der genannten Gebäude konnte nur teilweise von der Siemensstraße aus gesichtet werden.

Die Dächer der einzelnen Gebäude konnten nur zum Teil begutachtet werden.

Einen Innenbegehung hat nicht stattgefunden!!!

Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch, mit einer LUMIX DMC-FZ300, digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Besonderheiten

-

1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen und Literatur

Erhebungen des Sachverständigen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Beginn der Recherche

17.01.2023

Beendigung der Recherche

30.05.2023

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen	Bauarchiv Remscheid	Anlagen
Fotodokumentation vom 06.05.2023	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Bauarchiv Remscheid	Anlagen
Bauabnahmeschein	Bauarchiv Remscheid	Anlagen
Grundbuchauszug vom 31.10.2022	Amtsgericht Remscheid	Hausakte
Auskünfte zur Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträgen und Verwaltung, Energieausweis, Kaltmietenauflistung	Quellen siehe Kapitel	Kapitel 2.3.2.

Verwendete Auskünfte und Informationen	Quelle	Ablageort
Informationen zu Remscheid und Umgebung	www.Remscheid.de www.Wikipedia.de www.on-geo.de	Anlagen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Remscheid (01.01.2023) und Erläuterungen dazu	www.boris.nrw.de vom 06.05.2023	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2023) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Remscheid	www.boris.nrw.de vom 06.05.2023	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Remscheid	Gutachterausschuss Remscheid	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung Remscheid	Zuständige Dezernate Remscheid	Hausakte
Informationen über die Mietsituation/Mietzins von Wohnraum in Remscheid am 06.05.2023	www.immobilienscout24.de	Hausakte
Mietspiegel für die Stadt Remscheid (Stand:01.01.2022)	www.Remscheid.de	Hausakte

Verwendete Literatur	Ablageort
Kleiber, Simon: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de	SV-Büro
Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2020: Neubau, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen	SV-Büro
Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2020: Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen	SV-Büro

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung

2.1.1. Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)

Im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf liegt **Remscheid**, eine kreisfreie Großstadt. Nach Wuppertal, Leverkusen, Solingen und Bergisch Gladbach ist Remscheid die fünftgrößte Stadt des Bergischen Landes. Als Mitgliedsstadt im Landschaftsverband Rheinland, ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks, ist Remscheid als Mittelzentrum in NRW klassifiziert. Sie liegt mit der höchsten Stelle im Hohenhagen auf dem Brodtberg mit 378,86 m ü. NN und der tiefsten Stelle an der Wupper an den Wiesenkotten mit 96 m ü. NN. Die Nord-Südspanne beträgt 9,4km und die größte Nord-Südausdehnung liegt bei 12,4km, so dass der Temperaturunterschied bis zu 5 Grad betragen kann. Das Stadtgebiet der Großstadt Remscheid besteht aus vier Stadtbezirken, wie Lüttringhausen, Lennep sowie Alt-Remscheid und Remscheid-Süd. Früher gab es noch 2 Stadtteile mehr, da Alt-Remscheid zusätzlich in zwei Unterbezirke unterteilt war. Diese Stadtbezirke sind in Stadtteile unterteilt und benennen sich oftmals nach überlieferten Bezeichnungen alter Siedlungen oder Neubaugebieten, wie z.B. Büchel, Baisiepen, Haddenbach und Reinshagen. 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 nächstgrößeren Städte sind. Des Weiteren ist Remscheid mit 30% Waldfläche bedeckt, so dass man sie durchaus als „Stadt im Grünen“ betiteln kann.

Die Stadt verfügt über ein Wappen, und wurde 1566 gestaltet. Zugrunde gelegt wurde hierbei ein Gerichtssiegel aus dem Jahr 1566.



Der Löwe ist das Wappentier der Grafen bzw. Herzöge von Berg, zu dem die Stadt bis zum Übergang an Preußen gehörte. Die Sichel steht für die bedeutende Eisenindustrie der Stadt, die schon im Mittelalter dort ansässig war.

Naherholung, Sehenswürdigkeiten, Unternehmungen

Die Großstadt bietet für Besucher zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Attraktionen, trotz der industriellen Prägung.

Historische Fachwerkhäuser runden das Stadtbild ebenso ab, wie moderne Architekturen der jüngeren Stadtgeschichte. Remscheid hat die höchste Eisenbahnbrücke Deutschlands, die Ende des 19. Jahrhunderts eröffnet wurde und zu den Meisterwerken der industriellen Baukunst der bergischen Industriestadt gehört. Seinerzeit galt die Brücke als ein Meisterwerk im Eisenbahnbau. Remscheid ist neben Wuppertal und Solingen ein Anlaufpunkt für gastronomische Betriebe und bietet mit dem Stadtpark auch viel Erholung. Die meisten historischen Bauwerke findet man in den Altstädten von Lennep und Lüttringhausen. In Lennep allein gibt es über hundert Bauwerke, die unter Denkmalschutz stehen und einen besonderen Charme in der Altstadt ausdrücken.

Das Wahrzeichen von Remscheid ist das **Rathaus** als imposantes Bauwerk aus Naturstein. Es ist durch die höchste Lage in der Stadt weitsichtbar. Die meisten historischen Bauwerke sind in Lennep beheimatet, unter anderem das Geburtshaus des Entdeckers der Röntgenstrahlen, Wilhelm Conrad Röntgen. Nicht weit entfernt steht das Deutsche **Röntgen-Museum** an der Schwelmer Straße. Das Museum umfasst eine weltweit einmalige Sammlung an Röntgen-Geräten.

Im Stadtteil Hasten gehört das Haus Cleff zu den schönen Bauwerken von Remscheid, das im Rokokostil des 18. Jahrhunderts erbaut wurde und zu den schönsten Herrenhäusern im Bergischen Land zählt. Bis heute ist die höchste Eisenbahnbrücke Deutschlands eine Besonderheit. Die **Müngstener Brücke** wurde als Bogenbrücke aus Stahl 1897 fertiggestellt und quert die Wupper auf der Strecke von Remscheid nach Solingen. Remscheid besitzt eine Vielzahl an Kirchen. Eine der bekanntesten Kirchenbauten ist die Evangelische Stadtkirche, die als barocke Saalkirche 1726 eingeweiht wurde. Zu den führenden Kultureinrichtungen in Remscheid gehört das **Stadttheater**, das Theo-Otto-Theater in der Innenstadt. Das Theater liegt in der Nähe des Rathauses und ist auch Spielort der Sinfonieorchester der Städte Solingen und Remscheid. Die beiden städtischen Orchester schlossen sich in den 1990er Jahren zusammen.

Das Stadtgebiet in Remscheid wird von Wander- und Radwegen durchzogen. Man kann zum Beispiel mit dem Fahrrad die zahlreichen Sehenswürdigkeiten in der Stadt erkunden. Ein markierter Wanderweg umgibt die Stadt der Röntgenweg. Auf dem Rad- und Wanderweg zeigen Markierungen und Elemente die Produkte der Remscheider Firmen in der Werkzeug- und Metallverarbeitung. Der Remscheider Forst unterhält u. a. ca. 150 km Hauptwege, 30 km Fußwege, 40 km Reitwege, 300 Bänke, Schützhütten, Teiche, Lehrpfade, einen Grillplatz, Wanderparkplätze, einen Nordic-Walking-Park sowie zwei Laufparks. Für Kindergärten, Schulklassen, Vereine etc. werden von den Revierförstern Waldführungen durchgeführt. Zudem ist Remscheid von starken Niederschlägen betroffen, so dass umliegende Seen davon gespeist werden, an denen man zum Teil Baden gehen kann. In Extremfällen kann teilweise bis zu 100l/m² Niederschlag im Monat niedergehen. Auf Grund dessen gibt es auch viele Pflanzen, die im Bergischen Land eher als rar bezeichnet werden. Die meisten von ihnen stehen unter Naturschutz, wie z.B. Regensburger Zwergginster, Aronstab, Lungen-Enzian und Fichten- oder Buchenspargel. Sie sind in Naturschutzgebieten in Remscheid zu finden, das sind ca. 715 ha, das bedeutet, dass dies eine Stadtfläche von fast 10% darstellt.

Die ehemalige Bahnstrecke Remscheid-Hasten wurde 2006 zu einer **Trasse** des Werkzeugs gestaltet. Die Trasse, als Remscheids Regionalprojekt zahlt sich für die Menschen aus. Als Naherholungsgebiet vor der Haustür wird die ehemalige Bahnstrecke täglich mit Begeisterung genutzt. Jogger und Radler nutzen die asphaltierten Wege als Trainingsstrecke für sich und bei den Inline-Skatern ist die Promenade ebenfalls beliebt. Junge Familien sind hier genauso gerne unterwegs und zudem ist die Trasse bei älteren Menschen sehr beliebt, weil sie keine größeren Steigungen aufweist.

Die erste deutsche Trinkwasser Talsperre ist die **Eschbachtalsperre** und sie befindet sich in Remscheid in Nordrhein-Westfalen und ist auch unter dem Namen Remscheider Talsperre bekannt. Hier wird der Eschbach gestaut, was ein wichtiger Meilenstein bei ihrer Eröffnung 1891 in der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Remscheid war. Besucher bewundern das ganze Jahr über das Bauwerk und nutzen es zudem als weiteres Naherholungsgebiet.

Die ganze Familie kann im Sauna- und Badeparadies **H2O** Spaß haben, welches zu den schönsten Badelandschaften in der Umgebung gehört. Ebenso besitzt Remscheid eine Falknerei.

Leider verfügt Remscheid derzeit über kein Kino, sodass man den Weg nach Radevormwald auf sich nehmen muss.

Anschluss an andere Städte

Radevormwald und Hückeswagen, Wermelskirchen und Solingen und Wuppertal sind Städte und Gemeinden, welche an die Stadt Remscheid grenzen und durch das gut verstrickte Autobahnnetz gut zu erreichen sind. Remscheid verfügt über einen Hauptbahnhof, an den ein Omnibusbahnhof angeschlossen ist. Der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr und die Deutsche Bahn bieten Direktverbindungen nach Solingen, von ca. 20 Minuten Fahrzeit in einem Abfahrintervall von spätestens einer halben Stunde, wochentags, an. Nach Wuppertal benötigt die Bahn in der Direktverbindung ca. 30 Minuten; mit einem Umstieg, ca. 43 Minuten. In 45 Minuten kann man auch in Düsseldorf sein, obwohl die Direktverbindungen eher schlecht sind und man mit einem Umstieg rechnen muss. Eine direkte Verbindung zwischen Remscheid und Köln gibt es nicht, jedoch besteht stündlich ein guter Anschluss zwischen den Linien S 7 und RE 7 im Hauptbahnhof Solingen mit einer Gesamtreisezeit Remscheid HBF-Köln HBF von 54 Minuten. Eine weitere stündliche Verbindung ist durch die S 7 und RB 48 mit einer Reisezeit von 61 Minuten hergestellt.

Entfernungsangaben zu den nächst größeren Städten/internationale Flughäfen:	Remscheid - Wermelskirchen	ca. 8 km
	Remscheid - Radevormwald	ca. 14km
	Remscheid - Wuppertal	ca.10 km
	Remscheid - Solingen	ca.16 km
	Remscheid - Leverkusen	ca. 33 km
	Remscheid - Köln	ca. 47 km
	Remscheid - Hagen	ca. 41 km
	Remscheid - Düsseldorf	ca. 37 km
	Remscheid - Flughafen Köln/Bonn	ca. 51 km
	Remscheid - Flughafen Düsseldorf	ca. 48 km
	Remscheid - Flughafen Dortmund	ca. 63 km
Remscheid - Flughafen Essen/Mühlheim	ca. 51 km	

2.1.2. Immobilienmarkt

Immobilienmarkt: befriedigend

Im Berichtsjahr 2022 wurden in Remscheid 940 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 268 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 83 ha registriert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle deutlich verringert (rd. -15,7%). Der Geldumsatz ist ebenfalls stark gefallen (rd. 26%).

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke des Jahres 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 33% zurückgegangen. Der Geldumsatz ist um rd. 58% gefallen, von 15,56 auf 6,49 Mio. €.

*Die Preisentwicklung von **unbebauten Grundstücken** stagniert. Bei unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es keine Preisveränderung. Für Renditegrundstücke, Industrie- und Gewerbegrundstücke, Gewerbegrundstücke in Handelslagen sowie Grundstücke in Kerngebieten konnten ebenfalls keine Preisveränderungen zum Vorjahr registriert werden.*

*Die Anzahl der Kauffälle über **bebaute Grundstücke** des Jahres 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 16% gefallen. Der Geldumsatz ist deutlich um rd. 32% auf 190 Mio. € zurückgegangen.*

Im Jahr 2022 wurden insgesamt rd. 10% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist nur leicht um rd. 2% auf rd. 86 Mio. € gefallen. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es keine wesentliche Preisveränderung. Die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. 4,50 % gefallen.

Die Anzahl der Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern verzeichnet rd. 26% Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist um 10% gefallen. Die Preisentwicklung zeigt weiterhin leicht nach oben.

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete einen Rückgang, der gesamten Kauffälle, gegenüber dem Vorjahr (rd. -16%). Im 10-Jahresvergleich liegt die Anzahl rd. 12% unter dem Durchschnitt von 1.073 Kauffällen. Im Jahr 2022 gab es den zweitniedrigsten Umsatz in der vergangenen Dekade.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 Stadt Remscheid

Die Marktangaben des örtlichen Gutachterausschusses decken sich mit den Beobachtungen des Sachverständigen. Der Immobilienmarkt in der Stadt Remscheid wird deshalb mit **befriedigend** bewertet.

2.2. Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksform und Ausrichtung	Das Bewertungsobjekt besitzt eine unregelmäßige Form. Der Häuserblock mit der Hausnummer 2, 4 und 6 ist in Richtung Nord-West ausgerichtet, während der Häuserblock 1, 3 und 5 in Richtung Süd-Ost ausgerichtet ist.																		
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück weist eine fallende Hanglage auf.																		
Grundstücksabmessungen	<table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Teil 1</u></td> </tr> <tr> <td>mittlere Tiefe</td> <td>ca. 28 m</td> </tr> <tr> <td>mittlere Breite</td> <td>ca. 70 m</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>ca. 1.775,34</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Teil 2</u></td> </tr> <tr> <td>mittlere Tiefe</td> <td>ca. 24 m</td> </tr> <tr> <td>mittlere Breite</td> <td>ca. 50 m</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>ca. 1.185 m²</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße gesamt</td> <td><u>2.690,34 m²</u></td> </tr> </table>	<u>Teil 1</u>		mittlere Tiefe	ca. 28 m	mittlere Breite	ca. 70 m	Grundstücksgröße	ca. 1.775,34	<u>Teil 2</u>		mittlere Tiefe	ca. 24 m	mittlere Breite	ca. 50 m	Grundstücksgröße	ca. 1.185 m ²	Grundstücksgröße gesamt	<u>2.690,34 m²</u>
<u>Teil 1</u>																			
mittlere Tiefe	ca. 28 m																		
mittlere Breite	ca. 70 m																		
Grundstücksgröße	ca. 1.775,34																		
<u>Teil 2</u>																			
mittlere Tiefe	ca. 24 m																		
mittlere Breite	ca. 50 m																		
Grundstücksgröße	ca. 1.185 m ²																		
Grundstücksgröße gesamt	<u>2.690,34 m²</u>																		
Anmerkung	(Die Werte der größten Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte mittels Lineal ermittelt worden.)																		
Lageplan (unmaßstäblich)	In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.																		
Nachbarbebauung	Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei, durch eine Straße getrennte, gegenüberliegende Grundstücksteile. Es ist umgeben von Grundstücken mit Mehrfamilien- und Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie einer Kleingartensiedlung.																		
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keine wertbeeinflussenden Immissionen aufgefallen.																		
Kontaminationen	Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz sind für die angefragte Fläche zurzeit nicht bekannt.																		

2.2.1 Außenanlagen

Vorbemerkung	Da nicht alle Grundstücksbereich betreten werden konnten, am Tag der Ortsbesichtigung, kann es bei der Beschreibung der Außenanlagen zu Abweichungen kommen.
Ver- und Entsorgungsanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Strom, weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.
Befestigte Flächen	Garagenzufahrten, Asphaltbelag, teilweise Betonverbundpflasterbelag
Bauliche Außenanlagen	Stützmauern zum Abfangen der Erdlasten und für nötigen Brüstungsbereich, Stahlbeton
Einfriedungen	Mauern, Stahlbeton
Gartenanlagen und Aufwuchs	Hecken, Wiesenflächen

2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart	Das Grundstück liegt direkt an zwei schwach befahrenen Erschließungsstraßen.
Straßenausbau	Die Erschließungsstraßen sind ca. 6 m breit und asphaltiert. Auf beiden Seiten der Halskestraße befinden sich gepflasterte Bürgersteige, mit ca. 1,60 m Breite, die jeweils durch einen Bordstein begrenzt werden, während die Lobachstraße nur mit einem Bürgersteig, inklusive Bordstein, ausgestattet ist. Auf einer Straßenseite ist Straßenbeleuchtung montiert worden.
Höhenlage zur Straße	Das Bewertungsobjekt liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße.
Erschließungsbeiträge	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich von zwei Erschließungsanlagen der Halske- und Lobacherstraße. Diese sind zur Zeit nicht mit gestundeten und verrenteten Erschließungsbeiträgen, gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches, vom 23.09.2004, bzw. Straßenbaubeiträgen, gem. § 8 Kommunalabgabengesetz, vom 21.10.1969, -außerhalb des Grundbuchs belastet.</p> <p>Bei der Halskestraße handelt es sich um eine erstmalig hergestellte Erschließungsanlage, so dass Forderungen von Erschließungsbeiträgen, nach §§ 127 ff BauGB, nicht mehr entstehen werden.</p> <p>Bei der Lobachstraße handelt es sich um eine unfertige Erschließungsanlage, so dass Forderungen von Erschließungsbeiträgen, nach den §§ 127 ff BauGB, noch entstehen werden. (siehe Anlage 9.7) Da es sich um eine WEG handelt, werden die, noch zu zahlenden, Erschließungsbeiträge auf die komplette Gemeinschaft umgelegt.</p>
Anmerkung	Die lagetypische Baugrundsituation wurde bei der Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie bei der Erstellung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung zu Abteilung II	Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen (siehe Kapitel 7.1.5.).
Anmerkung zu Abteilung III	Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2.3.2. Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung

	Die verantwortlichen Dezernate der Stadt Remscheid gaben folgende rechtliche Gegebenheiten zum zu bewertenden Objekt bekannt:												
Auskunft zum Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige Flächen eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß der Auskunft der Stadt Remscheid ist das zu bewertende Grundstück als baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV eingestuft.												
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Am Tag der Ortsbesichtigung, dem 06.05.2023, befand sich das Bewertungsobjekt, gemäß Auskunft der Wohnungsverwaltungsgesellschaft, Deutsche Immobilien Management GmbH, im Leerstand (siehe Anhang 9.11.).												
Eintragungen in das Altlastenverzeichnis	Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Dezernats (siehe Anlage 9.5.) sind zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten auf der Grundstücksfläche bekannt.												
Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	Das zuständige Dezernat der Stadt Remscheid gibt bekannt, dass auf dem Bewertungsgrundstück <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Remscheid</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>164</td> </tr> <tr> <td>Flurstück</td> <td>91</td> </tr> </table> die Baulast Nr. 371 eingetragen ist. Weiterhin wurde bescheinigt, dass auf den Grundstücken <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Remscheid</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>164</td> </tr> <tr> <td>Flurstücke</td> <td>84, 85, 86, 87, 92, und 93</td> </tr> </table> derzeit keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind. (siehe dazu Kapitel 7.1.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Anlage 9.6.)	Gemarkung	Remscheid	Flur	164	Flurstück	91	Gemarkung	Remscheid	Flur	164	Flurstücke	84, 85, 86, 87, 92, und 93
Gemarkung	Remscheid												
Flur	164												
Flurstück	91												
Gemarkung	Remscheid												
Flur	164												
Flurstücke	84, 85, 86, 87, 92, und 93												
Darstellung im Flächennutzungsplan	Das zuständige Dezernat der Stadt Remscheid gibt bekannt, dass sich das Bewertungsgrundstück auf dem Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche (W) befindet. (siehe Anlage 9.8.)												

Auskunft aus dem Bebauungsplan	Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Dezernats liegt zum Wertermittlungsstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Bewertungsobjekt vor. (siehe Anlage 9.9.).
Auskunft zur Mietbindung	Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am 06.05.2023, gemäß der Auskunft des zuständigen Dezernats, keine Verträge über eine öffentliche Förderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Eine Wohnungsbindung nach dem WoBindG sowie eine Mietpreisbindung sind somit nicht gegeben (siehe Anlage 9.10.).
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde von Seiten der Hausverwaltung nicht vorgelegt.
Hinweis	Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß, auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin, durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Art des Gebäudes und Baujahr	Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem 3 geschossigem Mehrfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß Schlussabnahmeschein ist das Baujahr des Gebäudes 1975 .
Wohnfläche	Im Bauarchiv der Stadt Remscheid lag eine Wohnflächenberechnung für das Haus Halskestr. 4 vor. Diese weicht jedoch von den Grundrissen des Hauses ab (siehe Anlage 9.1.). Für dieses Verkehrswertgutachten wurden die Wohnflächen, in Anlehnung an die aktuelle Wohnflächenberechnungsverordnung, neu überschlägig, in ausreichender Genauigkeit für diese Wertermittlung, mit 63,4 m² ermittelt.
Modernisierungen	Gemäß Hausverwaltung Deutsche Immobilien Management GmbH, wurden in den letzten Jahren keine Modernisierungen getätigt.
Art und Nutzung der Bebauung	Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft, nach WEG. Diese besteht aus 6 Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise. Das zu bewertende Wohnungseigentum, befindet sich in einem 4-Spänner-Mehrfamilienhaus, mit 16 Wohneinheiten und 8 Garagen .
Konstruktionsart	Das Bewertungsobjekt ist in Massivbauweise gefertigt.

Grundrisskonzeption

Die Wohneinheit wird durch eine innenliegende Diele, ohne Fenster erschlossen. Von dort aus besteht die Möglichkeit die Küche und das Wohnzimmer zu betreten. Das Wohnzimmer ist an eine Loggia angeschlossen und dient als Durchgangszimmer in den Flur, welcher Zugang zum Badezimmer (innenliegend und fensterfrei) und zum Schlafzimmer gewährt.

Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind nicht in allen Wohnräumen gegeben und die Durchgangszimmer Situation ist ungünstig.

3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer

3. Obergeschoss, Wohneinheit 24	Diele Küche Wohnzimmer Loggia Schlafzimmer Flur Badezimmer
---------------------------------	--

3.3. Ausstattung und Ausführung

3.3.1. Gebäudekonstruktion

Baubeschreibung und Vorbemerkung	Alle Ausstattungsmerkmale 3.2.1. – 3.2.3. sind der Baubeschreibung entnommen oder während der Ortsbesichtigung festgestellt worden. Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, wird für das weitere Gutachten von einer Baujahresspezifischen und durchschnittlichen Innenausstattung ausgegangen. Diese kann von der eigentlichen Ausstattung abweichen.
Fundamente	Stapfbetonfundamente
Fassade / Umfassungswände	<u>Fassade:</u> Verschiefert, im Sockelbereich verputzt und mit Dispersionsfarbe gestrichen <u>Umfassungswände:</u> Kellergeschoss: KSV 150/II Obergeschosse: HBL-Steine
Dach und Dachentwässerung	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Zimmermannskonstruktion, Satteldach, Dachneigung ca.40° <u>Dachdeckung:</u> Zementpfannen <u>Dachentwässerung:</u> Dachrinnen und Fallrohre Zink 0,7
Fenster und Außentüren	<u>Fenster:</u>

	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden
	<u>Außentüren:</u> Eingangstüren: Alu-tür mit Verglasung
Innenwände	<u>tragende:</u> KSV/KSL/HBL
	<u>nicht tragende:</u> Bimsplatten
Geschossdecke	Stahlbeton
Geschosstreppen	Stahlbeton

3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

Nr.1 Praxis EG

Innentüren	Holztüren und Holzzargen, teilweise mit Lärmdämmung
Innenwandgestaltung	verputzt, Tapeten
Fußböden	Textil, Laminat, Vinyl oder PVC
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Waschtisch, WC
sonst. technische Ausstattung	baujahresspezifische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.

3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen	Zentralheizung Befeuerungsart: Öl Wärmeübertragung: Heizkörper
Informationstechnik	Telekommunikationsanschluss, Kabelanschluss
Warmwasser:	Das Wasser wird elektrisch erhitzt.

3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung Dachgaube Front: ca. 21 m x 1,35 m 2x Dachgaube Front: ca. 9,1 m x 1,35 m 12 x Loggien ca. 4 m x 1,65 m
Besondere Einrichtungen und Ausstattung	keine bekannt

3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	keine gekannt
Garagen / Carports / Stellplätze	8 Garagen im Gebäude integriert

3.5. Bautechnische Beanstandungen

Vorbemerkungen	<p>Bauteilöffnungen oder –freilegungen haben am Tag der Ortsbesichtigung nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt wurden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Der Sachverständige berücksichtigte von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die am Wertermittlungstichtag sichtbar vorhanden waren.</p> <p>Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.</p> <p>Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BimSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung EnEV), der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV) wurden nicht angestellt.</p> <p>Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.</p> <p>Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt.</p> <p>Die folgenden bautechnischen Beanstandungen sind teilweise repräsentativ.</p>
Anmerkung	<p>Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel Wertmindernd aus und werden unter „besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften“ (6.4.) berücksichtigt.</p> <p>Am Tag des Ortstermins, am 06.05.2023, fand keine Innenbesichtigung der Immobilie statt. Auch konnte die Innenhofsituation und die dort vielleicht befindlichen bautechnischen Beanstandungen, nicht erfasst werden.</p>

Garageneinfahrt weist Rissbildung auf



Garageneinfahrt weist Rissbildung auf



Lackierung der Garagentore teilweise nicht mehr flächendeckend



Fassadenanstrich Teilweise nicht mehr deckend



Feuchtespuren an Untersicht der
Eingangsüberdachung



Teilweise Feuchtespuren an Bal-
konuntersichten



3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen mäßig gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren mäßig unterhalten und der Nutzung entsprechend angelegt.

Die Immobilie liegt an zwei schwach befahrenen Erschließungsstraßen, mit mittlerer Verkehrsanbindungen in ruhiger Lage.

Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei gegenüberliegende Wohnhausblöcke in geschlossener Bauweise.

Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungsstau waren am Tag der Ortsbesichtigung ersichtlich und wurden erfasst. Insgesamt handelt es sich, nach äußerem Anschein, um ein mäßig gepflegtes Bewertungsobjekt. **Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.**

3.7 Wirtschaftliche Einheit

Gesamteindruck

Das Bewertungsobjekt besteht aus 7 Flurstücken. Davon sind 6 Flurstücke, jeweils mit Wohngebäuden und Garagen bebaut. Nach § 11 WEG kann kein Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Das unbebaute Flurstück 93, mit seinen 0.34 m², ist einzeln weder bebaubar, noch besäße das Nachbargrundstück baurechtliche Vorteile durch dessen Erwerb.

Somit bilden alle 7 Flurstücke des Bewertungsobjekts eine wirtschaftliche Einheit.

4. Wertermittlung

4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Gemeinde	Remscheid	entsprechend	
Postleitzahl	42857	entsprechend	
Gemarkungsname	Remscheid	entsprechend	
Bodenrichtwertnummer	10009	/	
Bodenrichtwert	185 €/m²	/	
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023	06.05.2023	
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Geschosszahl	II	III	
Grundstücksgröße	k. A.	2.690,34 m ²	
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 28 m	
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 70 m	
Bodenrichtwert für Gartenland	15 €/m²	/	
Bauweise	k. A.	Geschlossene Bauweise	
Ausnutzung	k. A.	/	
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	fast rechteckig	
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	Flurstück 84	1,61
		Flurstück 85	2,07
		Flurstück 86	1,81
		Flurstück 87	1,83
		Flurstück 91	1,59
		Flurstück 92	1,93
		Flurstück 93	0
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	k. A.	/	
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.		
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen	
Immissionen	k. A.	keine wertbeeinflussenden Lärmimmissionen	

**4.1.1. Bodenrichtwertanpassung und Bodenberechnung der einzelnen Flurstücke
 Flurstück 84:**

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	185,00 €/m²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	1,61	x 1,28
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	236,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)	=	236,80 €/m²	

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts			
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ	
802,4 m ²	: 499,00 m ²	=	1,608016032 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 1,61 m² linear interpoliert **1,28**.

Bewertungsobjekt 1,28 : Richtwertgrundstück 1 = Korrekturfaktor **1,28**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 84	236,80 €/m ²	499,00 m ²	118.163 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		499,00 m²	118.163 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)			
Bodenwert	118.163 €		
Miteigentumsanteil	137 /	10.000	
Anteiliger Bodenwert rd.	1.619 €		

Anteiliger Bodenwert Flurstück 84

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 84 **rd.1.619 €**

Flurstück 85:

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	2,07	x 1,48
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	273,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	273,80 €/m²

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts		
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
659,6 m ²	: 318,00 m ²	= 2,074213836 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 2,07 m² linear interpoliert **1,48**.

Bewertungsobjekt 1,48 : Richtwertgrundstück 1 = Korrekturfaktor **1,48**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 85	273,80 €/m ²	318,00 m ²	87.068 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		318,00 m²	87.068 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)		
Bodenwert		87.068 €
Miteigentumsanteil	137 /	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.		1.193 €

Anteiliger Bodenwert Flurstück 85

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 85 **rd.1.193 €**

Flurstück 86:

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	1,81	x 1,37
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	253,50 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	253,50 €/m²

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts		
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
666 m ²	: 368,00 m ²	= 1,809782609 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 1,81 m² linear interpoliert **1,37**.

Bewertungsobjekt 1,37 : Richtwertgrundstück 1 = Korrekturfaktor **1,37**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 86	253,50 €/m ²	368,00 m ²	93.288 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		368,00 m²	93.288 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)		
Bodenwert		93.288 €
Miteigentumsanteil	137 /	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.		1.278 €

Anteiliger Bodenwert Flurstück 86

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 86 **rd.1.278 €**

Flurstück 87:

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	1,83	x 1,38
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	255,30 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	255,30 €/m²

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts		
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
834 m ²	: 455,00 m ²	= 1,832967033 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 1,83 m² linear interpoliert **1,38**.

Bewertungsobjekt 1,38 : Richtwertgrundstück 1 = Korrekturfaktor **1,38**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 87	255,30 €/m ²	455,00 m ²	116.162 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		455,00 m²	116.162 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)		
Bodenwert	116.162 €	
Miteigentumsanteil	137 /	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.	1.591 €	

Anteiliger Bodenwert Flurstück 87

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 87 **rd.1.591 €**

Flurstück 91:

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	1,59	x 1,27
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	235,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	235,00 €/m²

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts		
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
634 m ²	: 399,00 m ²	= 1,588972431 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 1,59 m² linear interpoliert **1,27**.

Bewertungsobjekt 1,27 : Richtwertgrundstück 1 = Korrekturfaktor **1,27**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 91	235,00 €/m ²	399,00 m ²	93.765 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		399,00 m²	93.765 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)		
Bodenwert		93.765 €
Miteigentumsanteil	137 /	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.		1.285 €

Anteiliger Bodenwert Flurstück 91

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 91 **rd.1.285 €**

Flurstück 92:

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	1,93	x 1,42
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	262,70 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	262,70 €/m²

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts		
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
1258,52 m ²	: 651,00 m ²	= 1,933210445 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 1,93 m² linear interpoliert **1,42**.

Bewertungsobjekt 1,42 : Richtwertgrundstück 1 = Korrekturfaktor **1,42**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 92	262,70 €/m ²	651,00 m ²	171.018 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		651,00 m²	171.018 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)		
Bodenwert	171.018 €	
Miteigentumsanteil	137 /	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.	2.343 €	

Anteiliger Bodenwert Flurstück 92

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 92 rd. **2.343 €**

Flurstück 93:

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	185 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.05.2023	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	1	0,00	x 1,00
Grundstücksfläche	0	0	x 1,00
Himmelsrichtung	-	-	x 1,00
starke Hanglage	-	-	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	185,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	185,00 €/m²

Berechnung der Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts			
Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ	
0 m ²	: 0,34 m ²	=	0 m²

Berechnung des Korrekturfaktors für die Geschossflächenzahl

Gemäß der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte, des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit einer Geschossflächenzahl 1,0 **1** und für das Bewertungsobjekt 0 linear interpoliert **1**.

Bewertungsobjekt 1,0 : Richtwertgrundstück 0 = Korrekturfaktor **1**

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück 93	185,00 €/m ²	0,34 m ²	63 €
	€/m ²	m ²	€
Ergebnis Bodenwert		0,34 m²	63 €

Anteiliger Bodenwert (rentierliche Flächen)			
Bodenwert	63 €		
Miteigentumsanteil	137	/	10.000
Anteiliger Bodenwert rd.	1 €		

Anteiliger Bodenwert Flurstück 93

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert des Flurstücks 93 **rd. 1 €**

Bodenwertberechnung	anteiliger Bodenwert Miteigentumsanteil 137/10.000
Flurstück 84	1.619 €
Flurstück 85	1.193 €
Flurstück 86	1.278 €
Flurstück 87	1.591 €
Flurstück 91	1.285 €
Flurstück 92	2.343 €
Flurstück 93	1 €
Summe	9.310 €

Anteiliger Bodenwert Miteigentumsanteil 137/10.000

Zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2023** beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts am Bodenwert der Flurstücke 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, (2.690,34 m²) **rd. 9.310 €**

5. Ertragswertermittlung gem. ImmoWertV 2021
5.1. Ertragswertberechnung (unbelastet)

Ertragswertberechnung (unbelastet)			
Wohn- bzw. Nutzfläche		63,42 m ²	
Rohertrag p.a.			4.734 €
Instandhaltung	13,25 €/ m ² p.a. x WFL =	840 €	
Mietausfall	2,00 % v. Rohertrag +	94,67 €	
Verwaltung	405,00 €/ p.a. +	405,00 €	
- Bewirtschaftungskosten	(Pauschale) 28,31 %	-	1.340 €
= Reinertrag p.a.			= 3.394 €
- Bodenwert	9.310 €	kapitalisierter Bodenwert	
x Liegenschaftszinssatz	1,90 %	-	177 €
= Reinertrag des Gebäudes			= 3.217 €
Restnutzungsdauer	32 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	1,90 %		
x Vervielfältiger	(ungerundet berechnet)	x	23,81300338
= Gebäudeertragswert			= 76.606 €
+ Bodenwert (allgemeines Verfahren)			+ 9.310 €
= vorläufiger Ertragswert			= 85.916 €
± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		±	€
- bautechnische Beanstandungen		-	450 €
- objektbezogene Besonderheiten	Risikoabschlag	-	10.300 €
Rechte und Lasten	(in dieser Berechnung unbelastet)	±	€
		=	-10.750 €
= Ertragswert (unbelastet)			= 75.166 €
		rund	75.000 €

Ergebnis Ertragswert (unbelastet)

 Der **unbelastete** Ertragswert, am Wertermittlungsstichtag
06.05.2023, beträgt rd. **75.000 €**

6. Verkehrswert (unbelastet)

Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Remscheid, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **am Ergebnis des Ertragswertverfahrens**. Für das Ertragswertmodell lag, aus sachverständiger Sicht, Datenmaterial in guter Qualität, bei ausreichenden Verkaufsfällen vor.

6.1. Einzelverkehrswerte jedes Buch-Grundstücks (unbelastet)

Bei einem Miteigentumsanteil von 137 / 10.000 entfallen, je nach Größe der einzelnen Flurstücke, folgende Anteile des **unbelasteten** Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke.

Bestands- verzeichnis	Flur- stücks- nummer	Einzel- Verkehrswert	prozentualer Anteil
lfd. Nr. 1	84	13.071 €	17,3899
lfd. Nr. 1	85	9.632 €	12,8142
lfd. Nr. 1	86	10.318 €	13,7272
lfd. Nr. 1	87	12.845 €	17,0892
lfd. Nr. 1	91	10.375 €	13,8024
lfd. Nr. 1	92	18.917 €	25,1665
lfd. Nr. 1	93	8 €	0,0107
Gesamtverkehrswert		75.166 €	100%

6.2. Verkehrswertergebnis (unbelastet)

Der unbelastete Verkehrswert beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung und Marktlage, für das, bestehend aus 137/10.000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, im Grundbuch von Remscheid, Blatt 19205, Gemarkung Remscheid, Flur 164, Flurstücke 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum, an der Wohnung, im 3. Wohngeschoss, im Aufteilungsplan mit Nummer 24, bezeichnet, der Halskestr. 4, in 42857 Remscheid, zum Wertermittlungstichtag **06.05.2023**, rund:

(unbelastet)

75.000,- €

fünfundsiebzigtausend

Schlusserklärung des Sachverständigen:

Dieses Gutachten ist ausschließlich mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstanden, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Ausgestellt:
Remscheid, 10.07.2023

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte, ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

7. Verkehrswert (belastet)
7.1. Ertragswertberechnung (belastet)

Ertragswertberechnung (belastet)			
Wohn- bzw. Nutzfläche	63,42 m ²		
Rohertrag p.a.			4.734 €
Instandhaltung	13,25 €/ m ² p.a. x WFL =	840 €	
Mietausfall	2,00 % v. Rohertrag +	94,67 €	
Verwaltung	405,00 €/ p.a. +	405,00 €	
- Bewirtschaftungskosten	(Pauschale) 28,31 %	-	1.340 €
= Reinertrag p.a.		=	3.394 €
- Bodenwert	9.310 €	kapitalisierter Bodenwert	
x Liegenschaftszinssatz	1,90 %	-	177 €
= Reinertrag des Gebäudes		=	3.217 €
Restnutzungsdauer	32 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	1,90 %		
x Vervielfältiger	(ungerundet berechnet)	x	23,81300338
= Gebäudeertragswert		=	76.606 €
+ Bodenwert (allgemeines Verfahren)		+	9.310 €
= vorläufiger Ertragswert		=	85.916 €
± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		±	€
- bautechnische Beanstandungen		-	450 €
- Risikoabschlag		-	10.300 €
- Erschließungsbeiträge		-	550 €
- Abt. II des Grundbuchs, beschränkte pers. Dienstbarkeit		-	40 €
		=	-11.340 €
= Ertragswert (belastet)		=	74.576 €
	rund		75.000 €

7.2. Verkehrswert (belastet)

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Remscheid, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **am Ergebnis des Ertragswertverfahrens.**

Für das Ertragswertmodell lag, aus sachverständiger Sicht, Datenmaterial in guter Qualität, bei ausreichenden Verkaufsfällen vor.

7.2.1. Einzelverkehrswerte jedes Buch-Grundstücks (belastet)

Bei einem Miteigentumsanteil von 137 / 10.000 entfallen, je nach Größe der einzelnen Flurstücke, folgende Anteile des **belasteten** Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke.

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	Zwischen-	Gesamt-
Flurstück	84	85	86	87	91	92	93	summe	summe
Verkehrswert, unbelastet	13.071 €	9.632 €	10.318 €	12.845 €	10.375 €	18.917 €	8 €		75.166 € rd. 75.000 €
Werteeinfluss aus:									
Erschließungsbeiträge	- 96 €	- 70 €	- 75 €	- 94 €	- 76 €	- 138 €	- 0 €	- 550 €	
Abt. II, Nr. 1	- 7 €	- 5 €	- 5 €	- 7 €	- 6 €	- 10 €	- 0 €	- 40 €	
Summe	- 103 €	- 76 €	- 81 €	- 101 €	- 81 €	- 148 €	- 0 €	- 590 €	
Verkehrswert, belastet	12.969 €	9.556 €	10.237 €	12.744 €	10.293 €	18.768 €	8 €		74.576 € rd. 75.000 €

7.2.2. Verkehrswertergebnis (belastet)

Der Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage, für das, für das, bestehend aus 137/10.000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, im Grundbuch von Remscheid, Blatt 19205, Gemarkung Remscheid, Flur 164, Flurstücke 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum, an der Wohnung, im 3. Wohngeschoss, im Aufteilungsplan mit Nummer 24 in der Halskestr. 4, in 42857 Remscheid, zum Wertermittlungsstichtag **06.05.2023**, rund:

(belastet)

75.000,- €

fünfundsiebzigtausend

Schlussklärung des Sachverständigen:

Dieses Gutachten ist ausschließlich mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstanden, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Ausgestellt:
Remscheid, 10.07.2023

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte, ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

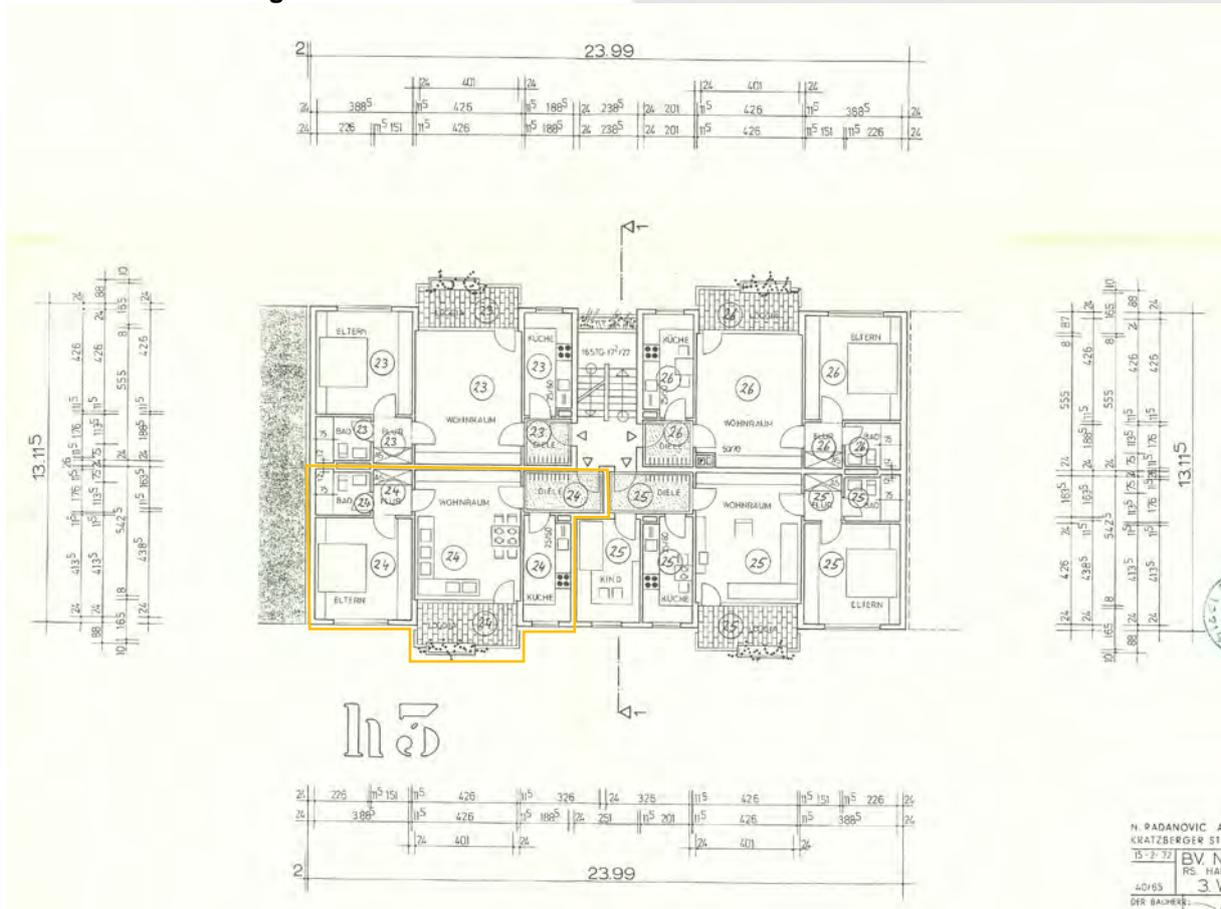
8. Abkürzungen

Abkürzungen

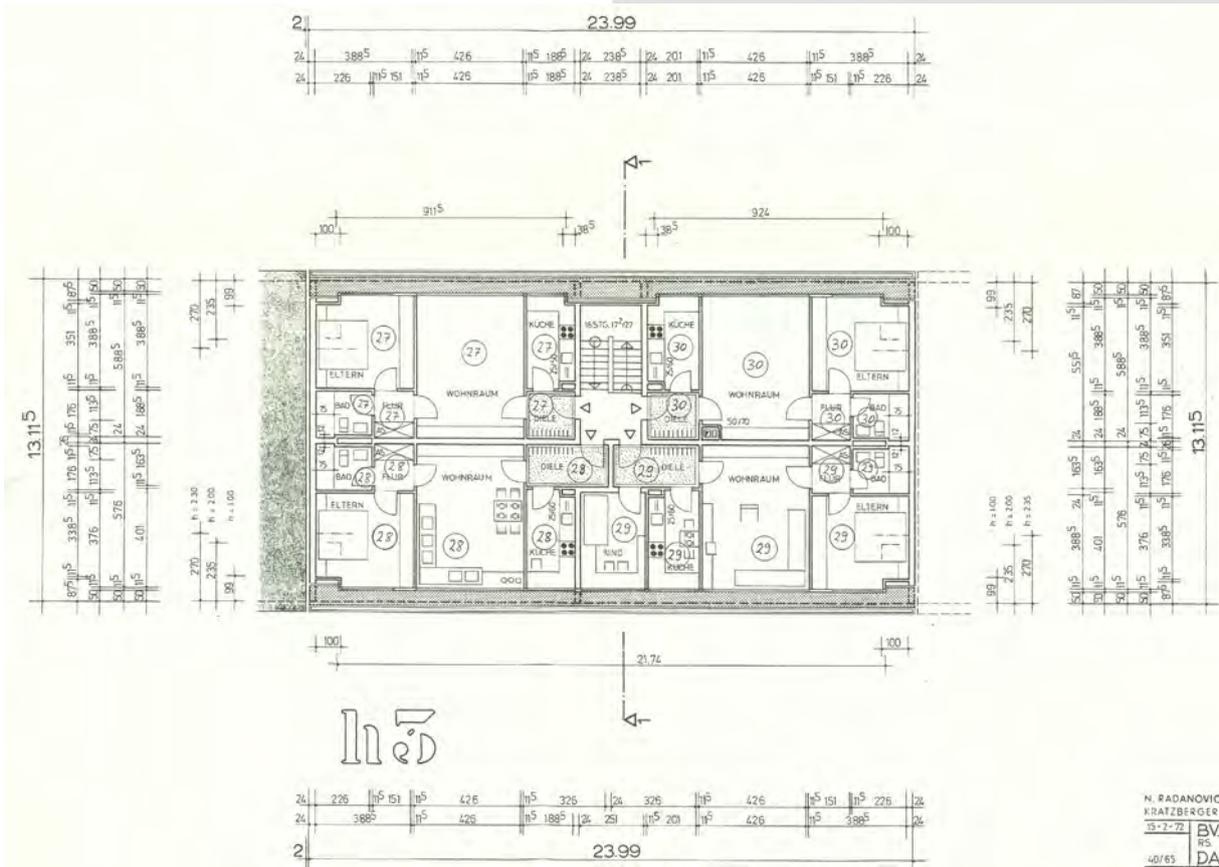
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GND	Gesamtnutzungsdauer
GV	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
KG-Rohr	Kanalgrundrohr
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
SW	Sachwert
tlw.	teilweise
u. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VwV	Verwaltungsvorschrift
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

9. Anlagen

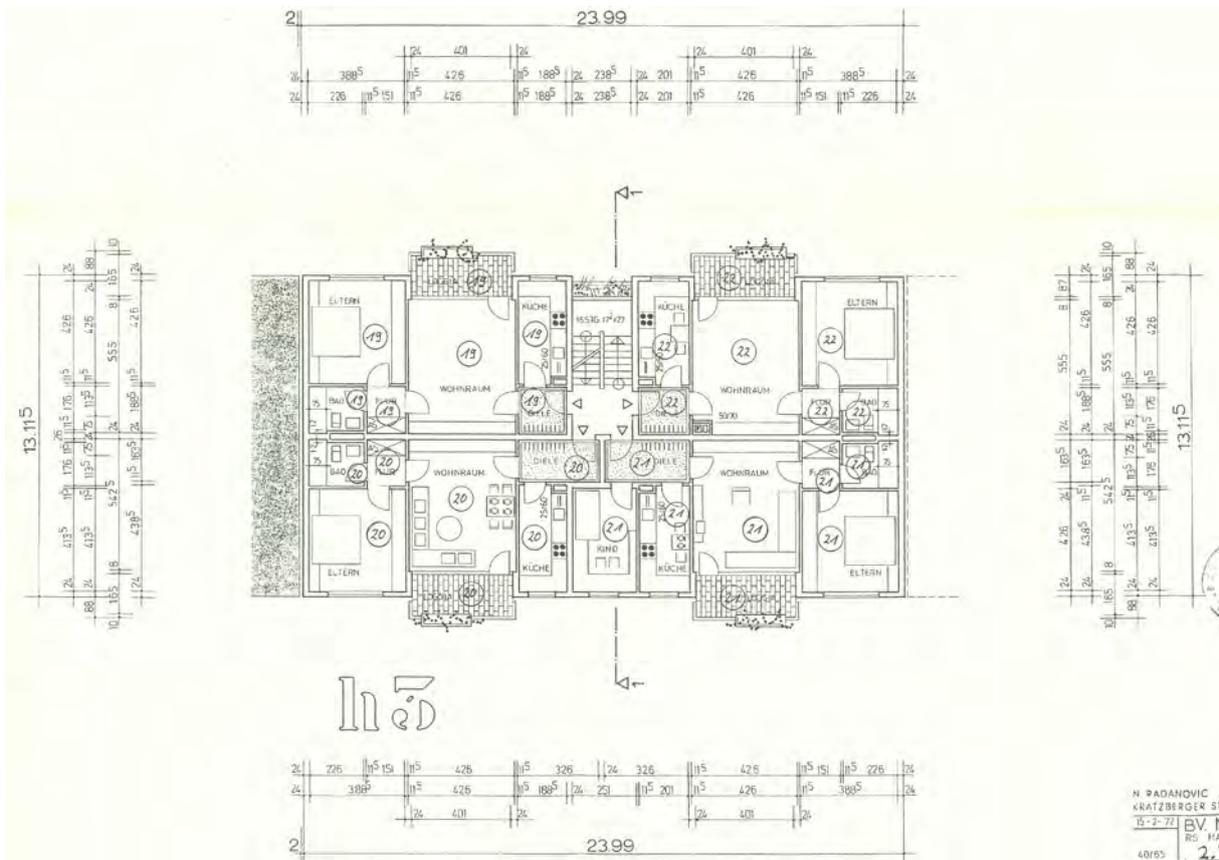
9.1. Bauzeichnungen



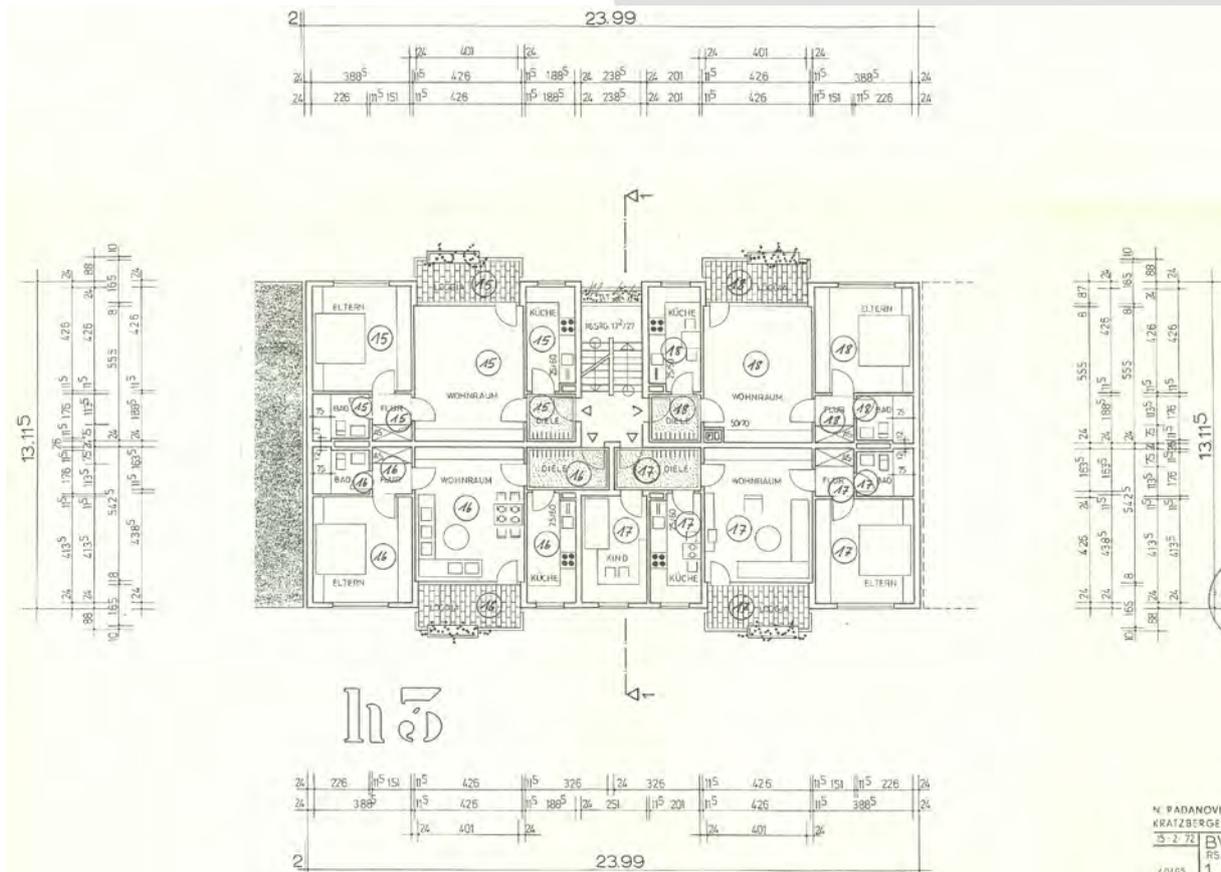
3. Obergeschoss



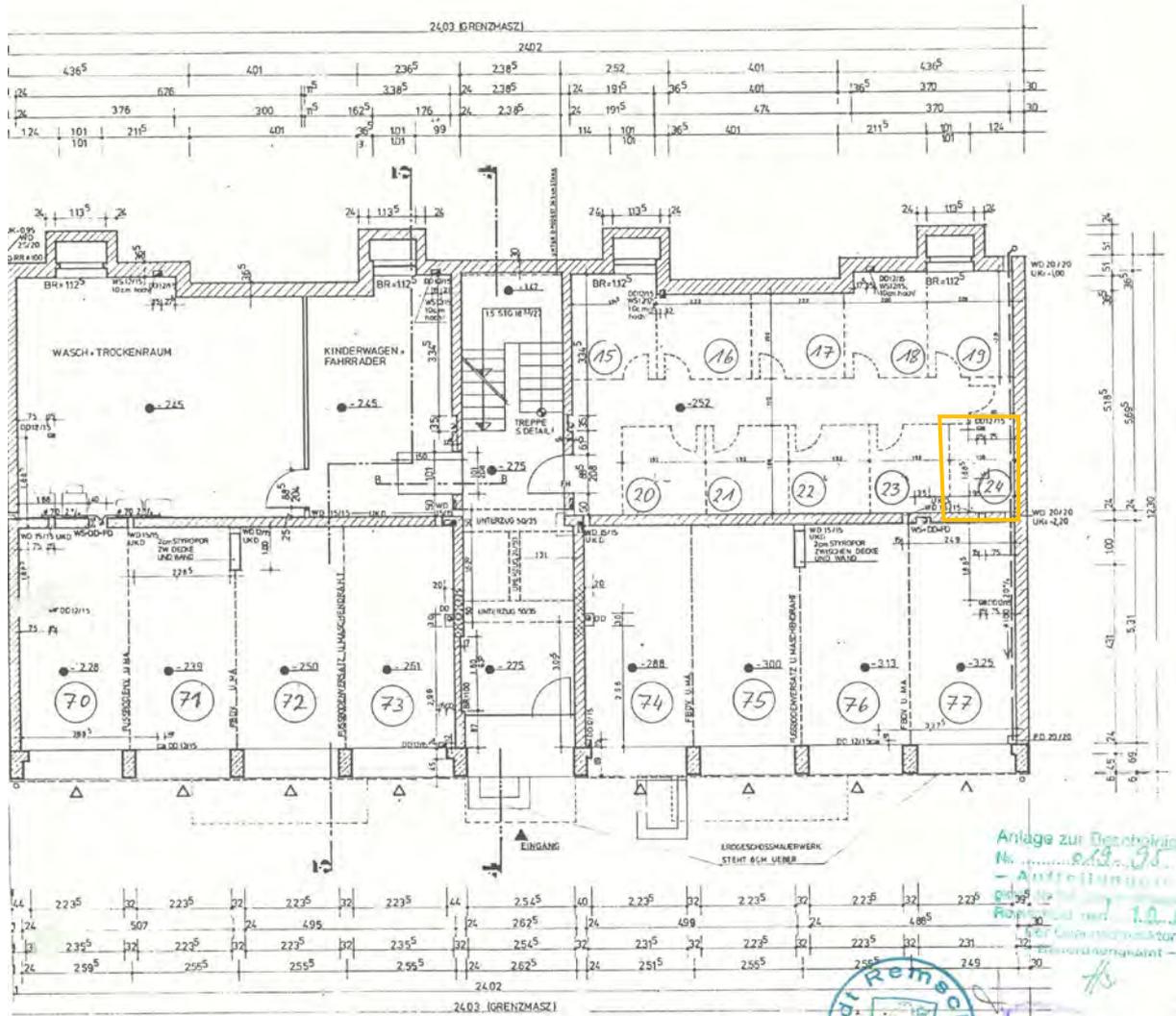
Dachgeschoss



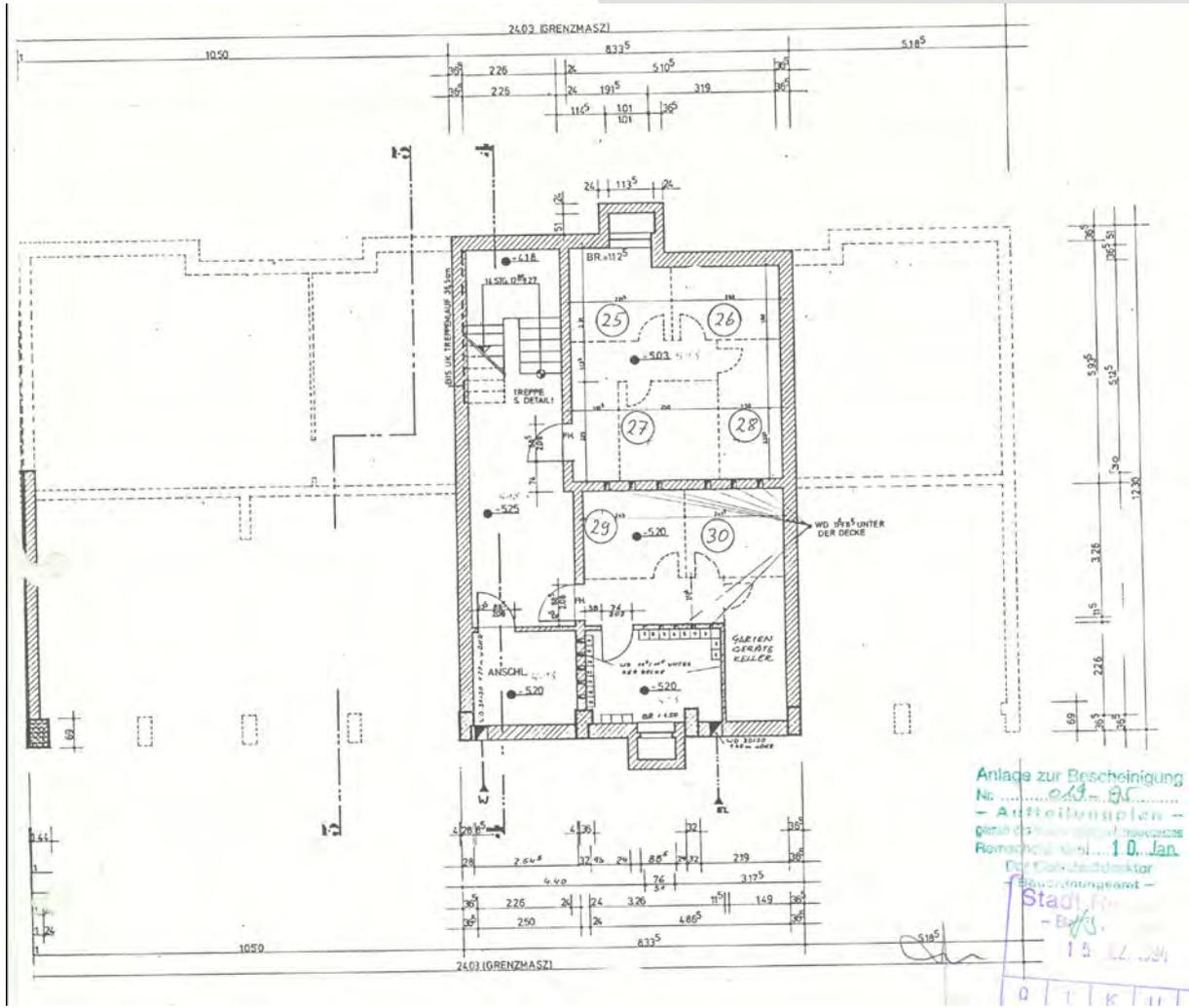
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Garagengeschoß



Anlage zur Bescheinigung
Nr. ...
- Aufteilungsplan -
gemäß des Bauordnungsplanes
Rheinland-Pfalz vom 1. D. Jan.
Der Bauaufsichtsleiter
Bauordnungsamt -
Stadt ...
- Bv/S.
15.12.2014

0 1 1 K 1 1 1
Kellergeschoss

9.2. Fotodokumentation



Straßenansicht



Seitenansicht Halskestr. 2



Straßenansicht Halskestr. 2, 3, 4



Straßenansicht Halskestr. 2, 3, 4



Gartenansicht Halskestr. 2



Gartenansicht Halskestr. 4



Gartenansicht Halskestr. 6



Straßenansicht Halskestr. 1, 3, 5



Straßenansicht Halskestr. 1



Straßenansicht Halskestr. 3, 5

- 9.3. Lagepläne und Luftbild des Objekts**
- 9.4. Auszug aus der Flurkarte**
- 9.5. Angaben aus dem Altlastenverzeichnis**
- 9.6. Angaben aus dem Baulastenverzeichnis**
- 9.7. Erschließungsbeitragsauskunft**
- 9.8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan**
- 9.9. Festsetzungen aus dem Bebauungsplan**
- 9.10. Auskunft Wohnungsbindung**
- 9.11. Auskunft Hausverwaltung**