



### 3.4. Beurteilung des zu bewertenden Wohneigentums

#### Wohnlage allgemein:

- Stadtbezirk Alt-Remscheid, Stadtteil Kratzberg (an der Stadtteilgrenze zu Hasten-Mitte)
- das Umfeld zum Grundstück Schlieperfeld 6, 8 ist aufgelockert bebaut, es handelt sich um unterschiedliche Wohnbebauungen
- die Straßenführungen sind teils etwas beengt zu beschreiben
- das Grundstück befindet sich am Rand eines Siedlungsbereichs, an den sich ein bewaldetes Landschaftsschutzgebiet anschließt, es wird vom Morsbach durchzogen
- Ortskern Hasten, Einkaufsmöglichkeiten ca. 700 m
- Kindertagesstätte, Grundschule Hasten ca. 600 bis 700 m
- Zentrum Remscheid, Allee-Center ca. 3 km
- Bushaltestelle ca. 500 m
- Bahnhof RS Gründerhammer ca. 2 km; Hauptbahnhof ca. 4 km
- Anschluss zur B 229 in ca. 3 km
- Autobahn A 1, ASS Remscheid ca. 12 km
- die Infrastruktur wird benachteiligt beurteilt, es werden in der Regel Fahrwege erforderlich
- es handelt sich um eine ruhige angenehme Wohnlage in grüner Umgebung
- gute Wohnlage gemäß Mietspiegel

#### Zustand Gebäude + Außenanlagen; Allgemeiner Eindruck

(Gemeinschaftseigentum)

- Baujahr 1972
- WET-Anlage bestehend aus dem Gebäude Schlieperfeld 6 und 8 (je Hauseingang 7 WE) mit insgesamt 14 Wohnungen sowie 14 Garagen (Teileigentum)
- es sind keine Sondernutzungsrechte begründet
- gemäß Verwalterauskunft werden Rücklagen gebildet und notwendige Maßnahmen der Instandhaltung etc. bedarfsentsprechend geplant und ausgeführt
- ein Energieverbrauchsausweis liegt vor
- die Einheiten werden eigengenutzt und vermietet
- die WET-Anlage vermittelt einen ordentlichen Eindruck

#### Ausstattung und Zustand des Wohneigentums Nr. III und der Garage C;

##### Allgemeiner Eindruck:

(Sondereigentum)

- das Wohneigentum Nr. III befindet sich im Haus Schlieperfeld 8 im Erdgeschoss links
- Wohnfläche ca./rd. 109 m<sup>2</sup>
- die Wohnung gestaltet sich in Flur, Abstelle, Bad, Küche, Gäste-WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon
- die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, zur Ausstattung stehen keine Informationen zur Verfügung
- zum Sondereigentum gehören der Kellerraum Nr. 3 und die Waschbox Nr. 3
- die Garage befindet sich innerhalb einer Reihengaragenanlage auf dem Hofgelände des Grundstücks

#### **4. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes**

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

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch

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

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

#### **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

**Begründung der Verfahrenswahl:**

Der Verkehrswert für das Wohneigentum wird im vorliegenden Fall aus dem Vergleichswert begründet. Der Gutachterausschuss Remscheid stellt in Form von zonalen Immobilienrichtwerten und merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren eine Möglichkeit zur differenzierten Wertschätzung zur Verfügung. Der Vergleichswert bildet den regionalen Markt ab. Hinsichtlich des Teileigentums an einer Garage erfolgt die Orientierung an den Kaufpreisen und ist somit ebenfalls vergleichsbezogen.

Der Ertragswert wird ebenfalls ausgeführt, er dient der Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Sondereigentums. Das Wohneigentum wird nach Kenntnisstand langjährig eigengenutzt. Bezüglich der Nutzung dürfte weiterhin eine Eigennutzung von Interesse sein, gleichwohl aber auch eine Vermietung.

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 Vorgehensweise 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 liegen.
- (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.

#### 4.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Lagewert 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.

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird mit Stand 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert in Höhe von 205 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

BRW-Nr.	20030	
Bodenrichtwert:	205 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)	
Lage:	Ortsteil Kratzberg; Gemarkung Remscheid	
Kriterien:	Entwicklungszustand:	baureifes Land
	Beitragszustand:	beitragsfrei
	Nutzungsart:	Wohnbaufläche
	Geschosszahl:	II
	Geschossflächenzahl:	0,8
	Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt: 195 €/m <sup>2</sup>	

Wohngrundstücke im Geschosswohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W, MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (II, III, IV etc.) wertmäßig differenziert.

##### Erschließung:

Gemäß Auskunft der Technischen Betriebe Remscheid handelt es sich bei der Straße Schlieperfeld um eine unfertige Erschließungsanlage. Allerdings wurde der Ablösebetrag bereits 1972 bezahlt, so dass diesbezüglich keine Forderungen mehr entstehen. Die Straße Schlieperfeld ist eine Nebenstraße.

Die Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas sind vorhanden. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens seinerzeit, alle baurechtlichen Bedingungen zeitnah geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht erforderlich erachtet.

Bodenrichtwert		205 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	x	2.110 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt	=	432.550 €
<b>Sondereigentum</b>	<b>Miteigentumsanteil</b>	<b>anteiliger Bodenwert</b>
<b>Wohneigentum Nr. III</b>	<b>106/1323</b>	34.656,31 € <b>≈ 34.700 €</b>
<b>Teileigentum – Garage C</b>	<b>18/1323</b>	5.885,03 € <b>≈ 5.900 €</b>

## 4.2. Ertragswertverfahren

(ImmoWertV21 §§ 27 bis 34)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums auf, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, in der Regel als marktkonform zu bezeichnen ist. In den letzten Jahren war jedoch festzustellen, dass diese Sichtweise, resultierend aus der Nachfrage und den gezahlten Kaufpreishöhen eher nachrangig beurteilt wurde.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichtes Remscheid 2023 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf den ausgewerteten Material des Jahres 2022.

Nach Kenntnisstand wird das Wohneigentum einschließlich der Garage eigengenutzt.

### 4.2.1. Mietpreisrecherche

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

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

### 4.2.2. Jahresrohertrag

Die Bewertungswohnung wird eigengenutzt. Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen Zustand, hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen / Ersatzerneuerungen stehen keine Informationen zur Verfügung. Das Baujahr der Heizung wird im Energieausweis mit 2016 angegeben. Gemäß Verwalterauskunft werden Rücklagen gebildet und für den Unterhaltungszustand Sorge getragen.

Zum Sondereigentum stehen in Ermanglung einer Besichtigung keine Informationen zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

### 4.2.3. Bewirtschaftungskosten

*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).*

Durch die WET-Verwaltung wurde folgendes mitgeteilt:

Ab 2024 wird das Hausgeld für Wohnung und Garage getrennt veranlagt, vorher erfolgte eine gemeinschaftliche Veranlagung.

Hausgeld Wohnung Nr. III:

400,03 €/Monat (inkl. Heizkosten) + 100,15 € Rücklage = 500,18 €  
(304,35 € ohne Heizkosten)

Hausgeld Garage C:

23,20 €/Monat + 17,01 € Rücklage = 40,21 €

Die Bewirtschaftungskosten werden für die Ertragswertermittlung gemäß dem Ertragswertmodell des GAA bzw. gem. EW-RL angewendet.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.4. Restnutzungsdauer

*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.*

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.5. Liegenschaftszinssatz

*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 abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.*

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.6. Bodenertragsanteil

Der Bodenertrag ermittelt sich aus Bodenwert x Liegenschaftszinssatz; in Bezug zu Wohn- und Teileigentum gemäß dem Miteigentumsanteil am Bodenwert.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.2.7. Barwertfaktor

*Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der ImmoWertV zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.*

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

4.2.8. Ertragswertermittlung  
(§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet
- Bewertungsstichtag: 16.01.2024

		Garage C	Wohneigentum Nr. III
<b>Jahresrohertrag</b>		360 €	8.711 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	-	154 €	2.058 €
<b>Reinertrag</b>	=	206 €	6.653 €
<b>Bodenwertverzinsung</b>	-	89 €	521 €
<b>Ertragsanteil</b>	=	117 €	6.132 €
<b>Liegenschaftszinssatz</b>		1,5 %	1,5 %
<b>Restnutzungsdauer</b>	ca.	35 Jahre	35 Jahre
<b>Barwertfaktor</b>	x	27,08	27,08
<b>Ertragswert</b>	= ≈	3.168,36 € 3.200 €	166.054,56 € 166.100 €
<b>Bodenwertanteil</b>	+	5.900 €	34.700 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	≈	9.100 € <b>9.000 €</b>	200.800 € <b>201.000 €</b>
<b>Ertragswertfaktor</b> (Ertragswert : Rohertrag)		25,00	23,07

➤ Entspricht bei einer Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup> rund 1.844 €/m<sup>2</sup> WFL.

### 4.3. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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

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

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

Für Wohn- und Teileigentum werden die Vergleichswerte zunächst pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche ausgewiesen. Diese Vorgehensweise verschafft auch bei Kauf und Verkauf eine gewisse Transparenz. Teilweise werden mit dem Eigentum an einer Wohnung oder einem Teileigentum auch Sondernutzungsrechte (z.B. an Pkw-Stellplätzen oder für Gartennutzung) vereinbart, die sich auf den Wert auswirken.

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

#### Begriffserläuterung:

Unter *Wohnungseigentum* versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Unter *Teileigentum* versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

#### 4.3.1. Daten des Gutachterausschuss Remscheid

##### **Wohneigentum**

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr der Wohnhäuser Schlieperfeld 6, 8 wird mit 1972 angegeben.

Stand GMB 2023\*

Baujahre	<b>1970 bis 1979</b>
<b>Ø-Kaufpreis</b>	<b>1.890 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Spanne	1.440 bis 2.340 €/m <sup>2</sup>
<b>Ø-Kaufpreis gesamt</b>	<b>172.000 €</b>
Spanne	90.000 bis 490.000 €
<b>Ø-Wohnfläche</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>
	50 bis 305 m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	64
Anzahl der Objekte	36

\* ohne Garagen und Stellplätze

\* nur Objekte mit mindestens 3 WE, keine 1-Raum-WE

\* für 1-Raum-WE und Wohneigentum in der Wohnanlage Henkelshof werden separate Durchschnittspreis veröffentlicht

##### **Teileigentum**

Durch den Gutachterausschuss werden für das Teileigentum an Garagen folgende Daten veröffentlicht:

Garagen (Wiederverkäufe):

Grundstücksmarktbericht	2022	2023
Mittelwert	10.000 €	9.500 €
Spanne	6.200 € bis 14.000 €	5.000 € bis 17.000 €
Kauffälle	26	32

##### Erläuterung:

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Es wird unterschieden nach Anzahl der in die Mittelwertbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen etc.), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage/Lage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Remscheid im Weiteren **Immobilienrichtwerte** für Wohneigentum zur Verfügung. Für Teileigentum werden keine IRW zur Verfügung gestellt.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.3.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil weit überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Die Preissteigerungen lassen sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen:

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	108,1
Stichtag 01.01.2020	144,7
Stichtag 01.01.2021	169,9
Stichtag 01.01.2022	201,5
Stichtag 01.01.2023	201,5

(2023 vorläufig; endgültiges Ergebnis im GMB 2024)

#### ► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Modernisierungsgrad
- Mietsituation
- Wohnfläche
- Baujahr
- Wohnlage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude

Der zonale Immobilienrichtwert ist anhand der vorgegebenen Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

Außerdem können sich folgende weitere Eigenschaften auf den Wert auswirken:

- Wohnungsgrundriss/-konzeption
- Zustand Sondereigentum
- Zustand Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklagen)
- Bewohnerstruktur

Auch der Zweck des Kaufs (Renditegesichtspunkte, steuerliche Gesichtspunkte, Eigennutzung) kann den schlussendlichen Kaufpreis beeinflussen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist der zonale Immobilienrichtwert Nr. 202001 definiert. Die Anpassungen erfolgen zum gegenständlichen Wohneigentum Nr. III im Haus Schlieperfeld 8 anhand der durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Umrechnungskoeffizienten bzw. prozentualen Anpassungen.

Einige Kriterien beziehen sich unmittelbar auf das gegenständlichen Wohneigentum (Sondereigentum), andere sind für das gesamte Gebäude (Gemeinschaftseigentum) zutreffend.

► **Weitere Details und Erläuterungen im Originalgutachten**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
<b>Lage und Wert</b>			
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2.120 €/m<sup>2</sup></b>		
Gemeinde	Remscheid		
Ortsteil	Kratzberg		
Name	Schlieperfeld		
Wohnlage	gut		
Immobilienrichtwertnummer	202001		
Stichtag	01.01.2023		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	kleinere Maßnahmen	0,95
<b>Beschreibende Merkmale (Gebäude)</b>			
Baujahr	1970	1972	1,01
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	1,06
Ausstattungs-klasse	mittel	vermutlich mittel	---
Geschosslage	1	Erdgeschoss	1,03
Balkon	vorhanden	vorhanden	---
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	8	14	---
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	7	1,01
<b>Sonstige Hinweise</b>			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	
Immobilienpreis	Anpassung gesamt: 1,058	(2.120 €/qm x 1,058) ≈ 2.243 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche des Wohneigentums Nr. III		rd./ca. 109 m <sup>2</sup>	
<b>Vorläufiger Vergleichswert Wohneigentum Nr. III</b>		= 244.487 €/m <sup>2</sup> ≈ <b>244.000 €</b>	

Der Vergleichswert für das Eigentum an der Garage C erfolgt in Orientierung am Mittelwert der durch den Gutachterausschuss aufgezeigten Spanne.

<b>Vorläufiger Vergleichswert Teileigentum – Garage C</b>	<b>9.500 €</b>	
---	----------------	--

#### 4.4. Verkehrswerteinschätzung

Das Wohneigentum Nr. III im Haus Schlieperfeld 8 wird eigengenutzt. Ebenso vermutlich die gegenständliche Garage.

Gemäß Verwalterauskunft findet in der Wohn- und Teileigentumsanlage Eigennutzung und Vermietung statt. Wohnlagen im Erdgeschoss werden gut nachgefragt. Im vorliegenden Fall kann die Lage als besonders ansprechend beurteilt werden, da aufgrund der Geländetopografie der Zugang über das Erdgeschoss erfolgt und die Ausrichtung zur Südfront (Balkon) sich ähnlich einem Obergeschoss, mit Ausblick in die Grüne Umgebung, darstellt. Die Wohnlage wird gut beurteilt, wobei hinsichtlich der Infrastruktur Einschränkungen bestehen.

Die WET-Anlage vermittelt einen weitestgehend guten/gepflegten Eindruck. Es werden Instandhaltungsrücklagen gebildet; gemäß Verwalterauskunft werden Maßnahmennotwendigkeiten bei Bedarf zeitnah umgesetzt.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Der Vergleichswert basiert auf der Grundlage realer Verkaufsmerkmale. Das Ergebnis im Ertragswertverfahren fällt deutlich niedriger aus, welches sich im vorliegenden Fall auch aus der Annahme der Miethöhe resultiert. In Ermanglung einer Besichtigung konnte diese nur bedingt eingeschätzt werden. Mit Steigerung der Miethöhe verändert sich auch der Ertragswert.

*Hinweis:*

Zurzeit wird resultierend aus den Unsicherheiten der Wirtschaft, Inflation und der veränderten Bauzinspolitik mit einer Rezession gerechnet, welche sich auch auf den Immobilienmarkt auswirkt. Der Immobilienmarkt reagiert allerdings in der Regel mit einer Zeitverzögerung.

##### 4.4.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (gem. § 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht.

Hierzu gehören:

- *besondere Ertragsverhältnisse*
- *Baumängel und Bauschäden*
- *wirtschaftliche Überalterung*
- *überdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- *Freilegungskosten*
- *Bodenverunreinigungen*
- *grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

Für die Risiken und Unwägbarkeiten resultierend aus der fehlenden Innenbesichtigung des Wohneigentums wird ein Abschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt.

Ein Erwerber des Wohneigentums muss in seine Kaufentscheidung einbinden, dass es sich bei diesem Risikoabschlag um eine wertermittlungstechnische Größe handelt, welche nicht zwangsläufig mit dem schlussendlich tatsächlichen Zustand des Wohneigentums korrespondiert.

4.4.2. Zusammenstellung der Werte – Verkehrs(Markt)wert

<b>Wohneigentum Nr. III</b> Wohnung im Erdgeschoss links Haus Schlieperfeld 8		
<b>Wohnfläche: ca./rd. 109 m<sup>2</sup></b>		
	<b>pro m<sup>2</sup></b> (gerundet)	<b>gesamt</b> (gerundet)
Vorläufiger Ertragswert	1.844 €	201.000 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	2.243 €	244.000 €
<b>Anpassung</b> wegen boG gem. ImmoWertV		- 10 %
<b>Verkehrswert</b>	2.018 €	219.600 € <b>220.000 €</b>

<b>Teileigentum C</b> Garage	
Vorläufiger Ertragswert	9.000 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	9.500 €
<b>Anpassung</b> wegen boG gem. ImmoWertV	ohne
<b>Verkehrswert</b>	<b>9.500 €</b>

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

Der Verkehrswert für das Wohneigentum Nr. III im Haus Schlieperfeld 8, Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 9732 wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 16.01.2024 geschätzt auf

**220.000 €**

**(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)**

Ebenso wird der Verkehrswert für das Teileigentum - Garage C – Teileigentumsgrundbuch von Remscheid Blatt 9746 aus dem Vergleichswert abgeleitet und geschätzt auf

**9.500 €**

**(in Worten: neuntausendfünfhundert Euro)**

Langenfeld, d. 09.04.2024

31



Haus Schlieperfeld 8



Wohneigentum Nr. III im Erdgeschoss links



Zufahrt zum Garagenhof



Garagen (Teileigentum)