

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 22.08.2023

Az.: 2023-1566

PDF-Internetversion

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstücks in

42859 Remscheid, Strucker Straße 2



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 30.05.2023 ermittelt mit

335.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Raumausstattung und Ausbauzustand	11
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Allgemeinbeurteilung.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Bodenwertermittlung.....	14
4.3	Ertragswertermittlung	16
4.4	Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung	20
5	Verkehrswert.....	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42859 Remscheid, Strucker Straße 2
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 1965, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 229, Flurstück 61 (457 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Abteilung 011 Alleestraße 119 42853 Remscheid Aktenzeichen des Gerichts: 011 K 021/22 Auftrag vom 30.01.2023 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer: (Grundbuchstand vom 31.01.2023)	• Name hier nicht abgedruckt • Name hier nicht abgedruckt • Name hier nicht abgedruckt • Name hier nicht abgedruckt - je zu ¼ Anteil -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	30.05.2023 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigungen:	15.05.2023 und 30.05.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Vier von sechs Wohnungen sowie die Kellerräume konnten wegen starker Vermüllung nur teilweise betreten werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Name hier nicht abgedruckt
- Name hier nicht abgedruckt
- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2023
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Auskunft zu Baulasten
- Erschließungsbeitragsbescheinigung (Stand 02.02.2023)
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeitrag (Stand 31.01.2023)
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Altlasten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl:

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Wuppertal, Solingen, Köln

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A1–Anschlussstelle Remscheid

Bundesstraßen:
B 51, B 229, B 237

Bahnhof:
Hauptbahnhof Remscheid

Flughafen:
Düsseldorf, Köln

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- Stadtteil Remscheid-Süd
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
- das Stadtzentrum von Remscheid mit der Stadtverwaltung liegt etwa 3 km entfernt
- mittlere Wohnlage

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

- überwiegend gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohnen
- offene und geschlossene, 1-3-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

fast eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 16 m
- mittlere Tiefe: ca. 26 m
- annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden

- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
- eingefriedet durch Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid vom 14.02.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertragswertermittlung ab.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 1965 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 12 zu Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid Zwangsversteigerungsabteilung, 011 K 021/22). Eingetragen am 07.12.2022.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Fachdienst für Bauen,

Vermessung und Kataster der Stadt Remscheid erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (Stand 13.02.2023).

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 02.02.2023/31.01.2023). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Von den insgesamt sechs Wohnungen werden die beiden großen Maisonette-Wohnungen von den Eigentümern bewohnt. Vier Wohnungen sind wegen starker Vermüllung nicht nutzbar/vermietbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtigkeit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ursprünglich 1927 gemäß vorliegenden Unterlagen, vermutlich Wiederaufbau in den 1950/1960er Jahren
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 424 m². Sie teilt sich auf in • zwei Wohnungen im Erdgeschoss von jeweils ca. 54 m² • zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss von jeweils ca. 58 m² • zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss von jeweils ca. 100 m² (es handelt sich um Maisonettewohnungen)
Hinweis zur Wohnfläche:	Grundrisspläne und/oder Wohnflächenberechnungen liegen nicht vor. Die Wohnfläche wurde daher vom Unterzeichner mittels eines Nutzflächenfaktors aus der bebauten Fläche abgeleitet. Bebaute Fläche: ca. 145 m² Nutzflächenfaktor: 0,8 Wohnfläche pro Vollgeschoss: ca. 116 m² Im EG wegen des Treppenhauszugangs ca. 8 m² weniger. Wohnfläche im Dachgeschoss wegen der Dachschrägen $116 \text{ m}^2 \times 0,75 = 87 \text{ m}^2$.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Waschküche <u>Erdgeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>1. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>2. Obergeschoss + Dachgeschoss:</u> zwei Maisonettewohnungen

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	• Fassade verputzt und gestrichen • Rückfassade mit Fassadenplatten (Eternitplatten) verkleidet
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Metallständerwerk-Konstruktionen
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	• Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf • in den Maisonettwohnungen jeweils Stahlwendeltreppen mit offenen Holzstufen
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mit Tondachziegeln und Betondachsteinen, Dachgauben verschiefert <u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen bis in den Spitzboden gedämmt <u>Dachaufbauten:</u> Dachgauben straßenseitig

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich, Zählerplatzbereinigung durchgeführt

Heizung:	Die vier Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen über keine funktionsfähigen Heizungen. Die beiden Maisonettewohnungen im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss werden mit Gasetagenheizungen der Firma Wolf beheizt, Baujahr vermutlich ca. 2010.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gasetagenheizungen. Die vier Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen über keine funktionsfähige Warmwasserversorgung.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	• Sat-Anlage • Telefon • Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	straßenseitige Dachgauben
Besondere Einrichtungen/ Ausstattung:	keine

3.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.3.1 Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss konnten aufgrund starker Vermüllung nur in eingeschränkter Weise betreten werden. Nach überwiegender Inaugenscheinnahme nur durch die jeweiligen Wohnungseingangstüren verfügen diese vier Wohnungen über keinerlei Ausstattung die zur Vermietung geeignet wäre. Es ist davon auszugehen, dass diese vier Wohnungen nach Entrümpelung komplett saniert werden müssen, um sie einer nachhaltigen Vermietung zuführen zu können.

3.3.2 Wohnungen im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss (Maisonettewohnungen)

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen- und Laminatböden
Wandbekleidungen:	• Putz, gestrichen • teilweise Rauputz

Deckenbekleidungen:	• Putz, gestrichen • teilweise abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung älterer Baujahre, z. B. 1983
Türen:	• Naturholztüren in Holzzargen • Hauseingangstür als einfache Holztür mit kleinem Lichtausschnitt und feststehendem Oberlicht
sanitäre Installation:	Die Badezimmer in den Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss konnten wegen Vermüllung nicht eingehend besichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich keine funktionsfähigen sanitären Einrichtungen in diesen Wohnungen befinden. Die Maisonettewohnungen im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss verfügen jeweils über zwei Bäder mit Dusche oder Wanne, WC und Waschbecken; Böden gefliest, Wände teilweise gefliest, teilweise modernisierte Ausstattung, teilweise veraltete Ausstattung aus den 1980er Jahren
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend
Sonstiges:	Spitzboden über Leiter zugänglich

3.3.3 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde zuletzt vor längerer Zeit modernisiert. Hierbei sind zu nennen: • der Einbau von wärmedämmverglasten Kunststoffrahmenfenstern • die teilweise Modernisierung von Bädern und der Einbau von Gasetagenheizungen • die Zählerplatzbereinigung
Bauschäden und Baumängel, Zustand und Sonstiges:	Aktuell befindet sich das Objekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Kellerräume, die vier Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie die Gartenanlagen sind komplett vermüllt und überwiegend nicht begehbar. Die Funktionsfähigkeit der Heizungen und der elektrischen Anlagen in diesen Wohnungen kann nicht unterstellt werden. In diese Bereiche sind umfangreiche

Investitionen erforderlich. Die Fassadenplatten der Fassadenrückseite sind teilweise schadhaft, Putz und Farbanstrich der Fassadenvorderseite ist sanierungsbedürftig. Die Verschieferung der Dachgauben ist teilweise schadhaft.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Vier Wohnungen sind aufgrund ihrer Vermüllung und des Ausstattungszustands nicht vermietbar.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Garten und Hoffläche unbefestigt, ungepflegt und stark vermüllt
- Einfriedung mit Zaun und Sichtschutzplanen
- straßenseitige Einfriedung mit Maschendrahtzaun

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Lediglich die Wohnungen im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss (Maisonettewohnungen) sind bewohnbar. In diesen Wohnungen sind jedoch die zweiten Rettungswege (Fensteröffnungen) nicht ausreichend dimensioniert im Sinne des § 37 BauO NRW. Hier sind entsprechende Umbaumaßnahmen erforderlich. Das Gebäude macht insgesamt einen stark vernachlässigten Eindruck und ist teilweise nicht bewohnbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42859 Remscheid, Strucker Straße 2, zum Wertermittlungstichtag 30.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	1965	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	229	61	457 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.“

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensgemäße Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern dann marktkonforme Ergebnisse, wenn die zur Ableitung der notwendigen Daten geeigneten Marktinformationen in hinreichend großer Anzahl zur Verfügung standen. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27-30 ImmoWertV 2021 zu ermitteln, da diese üblicherweise zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Remscheid ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden.

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 215,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	600 m ²
Grundstückstiefe	=	bis zu 40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	=	30.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	457 m ²
Grundstückstiefe	=	ca. 26 m

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	215,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrund- stück	Bewertungsgrund- stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.05.2023	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	215,00 €/m ²	
Fläche	600 m ²	457 m ²	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	3	×	1,00	
Tiefe	bis zu 40 m	ca. 26 m	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	215,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	215,00 €/m ²
Fläche	×	457 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	98.255,00 €
		<u>rd. 100.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.05.2023 insgesamt 100.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung**E 1-Erläuterungen zum Stichtag:**

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Remscheider Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Änderungen der Grundstückswerte festzustellen; es wird daher keine stichtagsbezogene Anpassung vorgenommen.

E 2-Anpassung wegen der Lage:

Das Bewertungsgrundstück sowie das Bodenrichtwertgrundstück befinden sich in einer mittleren bis guten Wohnlage. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

4.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträge wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtreinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG links	54,00		6,20	334,80	4.017,60
	2	Wohnung EG rechts	54,00		6,20	334,80	4.017,60
	3	Wohnung 1. OG links	58,00		6,20	359,60	4.315,20

	4	Wohnung 1. OG rechts	58,00		6,20	359,60	4.315,20
	5	Wohnung 2. OG und DG links	100,00		6,50	650,00	7.800,00
	6	Wohnung 2. OG und DG rechts	100,00		6,50	650,00	7.800,00
Summe			424,00			2.688,80	32.265,60

Eine tatsächliche Miete wird nicht erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	32.265,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.690,11 €
jährlicher Reinertrag	= 24.575,49 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 100.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 4.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.575,49 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,793
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 407.250,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 100.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 507.250,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 507.250,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 172.000,00 €
Ertragswert	= 335.250,67 €
	rd. 335.000,00 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß Ermittlung des Unterzeichners insgesamt ca. 424 m². Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Remscheid unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet. Hierbei wurde für die Wohnungen im EG und 1. OG ein renovierter Ausbauzustand fiktiv unterstellt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung,

Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.872,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	5.172,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	645,31
Summe			7.690,11 (ca. 24 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist modellkonform mit 80 Jahren bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND)

Das gemäß vorliegenden Unterlagen ursprünglich 1927 und vermutlich in den 1950/1960er Jahren wieder aufgebaute Gebäude wurde nur teilweise modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		5,0	7,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1927 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bei 3,0 % bei einer Standardabweichung von 0,7 %. Aufgrund der aktuellen Marktlage mit deutlicher Käuferzurückhaltung aufgrund gestiegener Zinsen und dem schlechten Zustand des Gebäudes mit erheblichem Baukosten- und Vermietungsrisiko ist ein deutlich über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz von 4,0 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insofern korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Das Gebäude ist in großen Teilen nicht nutzbar/vermietbar. Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen der vier Wohnungen in EG und 1. OG kann nicht unterstellt werden. Es sind erhebliche Investitionen in die Bausubstanz erforderlich um das Objekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit zuzuführen. Diese werden wie folgt pauschal geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietausfallzeit		-11.500,00 €
* ca. 8 Monate Mietausfall bis zur Herstellung der Vermietbarkeit der vier Wohnungen im EG und 1. OG	-11.500,00 €	
Investitionen		-165.000,00 €
* Entrümpelung/Müllentsorgung in 4 Wohnungen, Keller und Garten	-8.000,00 €	
* Sanierung von 4 Wohnungen (232 m ² x 500 €/m ²)	-116.000,00 €	
* Fassadensanierung/Dachgauben vorne und hinten	-35.000,00 €	
* Renovierung in einer DG-Wohnung wegen Wasserschaden/Badezimmer	-6.000,00 €	
Summe		-176.500,00 €

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV2021 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern

lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.4 Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss in der Stadt Remscheid wurden im Jahre 2022 aus 25 Kaufverträgen von Mehrfamilienhäusern detaillierte Auswertungen vorgenommen und Durchschnittspreise abgeleitet.

Berücksichtigt wurden dabei Objekte mit folgenden Merkmalen:

- max. 20 % gewerblicher Mietanteil
- mindestens 3 Wohnungen
- Baujahr ab 1950

Demnach lagen die Quadratmeterpreise für solche Objekte zwischen 240,00 €/m² Wohnfläche bis 1.550,00 €/m² bei einem Mittelwert von 1.020,00 €/m².

Die Ertragsfaktoren lagen zwischen dem 15,7-fachen Jahresrohertrag bei einer Standardabweichung des 2,1-fachen Jahresrohertrags.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgende Kenn-/Vergleichszahlen:

Ertragsfaktor	15,72
Wert zum Stichtag/m ² Wohnfläche	1.196,34 €/m ²

Die ermittelten Kenn-/Vergleichszahlen bewegen sich damit im Rahmen der für vergleichbare Objekte bekannten Größenordnungen.

5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges 6- Familienhaus in mittlerer Wohnlage von Remscheid. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht regelmäßig durchgeführt. Das Objekt präsentiert sich in einem stark vernachlässigten Gesamtzustand, ist in weiten Teilen stark vermüllt und nicht vermietbar. Dies wurde im Gutachten angemessen berücksichtigt.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 335.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42859 Remscheid, Strucker Straße 2, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	1965	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	229	61

wird zum Wertermittlungstichtag 30.05.2023 aus dem Ertragswert abgeleitet und mit

335.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 22.08.2023

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Revugis Fachmedienv Verlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Remscheid mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG



Straßenansicht



Rückansicht



Hauseingang



Treppenhaus



vermüllter Kellerraum



Waschküche



Schaden am Ortgang der straßenseitigen linken Dachgaube



Garten