



REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -

Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 11 K 22/24

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Datum: 14.07.2025 Az. 25/06/025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren für den im Wohnungsgrundbuch von Lennep, Blatt 6354 eingetragenen **462.771/1.000.000stel Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Arnold-Wilhelm-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, nebst 2 Kellerräumen und einem Speicherraum, im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer auf dem Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung rot schraffierten Stellplatz- und Gartenfläche, eingetragen im





REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT
SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -

Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 11 K 22/24

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56
Telefax: 0 21 92 / 93 42 57
eMail: info@immo-biemann.de

Datum: 14.07.2025 Az. 25/06/025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren für den im Wohnungsgrundbuch von Lennep, Blatt 6354 eingetragenen **462.771/1.000.000stel Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Arnold-Wilhelm-Straße 3, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, nebst 2 Kellerräumen und einem Speicherraum, im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer auf dem Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung rot schraffierten Stellplatz- und Gartenfläche**, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch von Lennep	Blatt 6354	lfd. Nr. 1
Gemarkung Lennep	Flur 28	Flurstück 330
Eigentümer (lt. Grundbuch):	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt	

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
28.05.2025 ermittelt mit rd.

150.000 €.

Ausfertigung pdf-Datei

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit zusammen 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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
1.4	Beantwortung der vom Amtsgericht im Auftragschreiben gestellten Fragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezif. Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Dreifamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrecht zum zu bewertenden Wohnungseigentum	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnungseigentums Nr.3	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2	Grundstücksdaten	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.3	19
4.4	Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr.3 im Obergeschoss des Hauses	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Ertragswertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.5	Vergleichswertermittlung	25
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	25
4.5.3	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 3 im Obergeschoss des Hauses	26
4.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
5	Verkehrswert	29
6	Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Arnold-Wilhelm-Straße 3, 42897 Remscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lennep, Blatt 6354, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lennep, Flur 28, Flurstück 330 (717 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid - Abteilung 11 - Alleestraße 119 42853 Remscheid Auftrag vom 19.03.2025 (Datum d. Auftragsschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren, Gerichtsaktenzeichen 11 K 22/24
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	28.05.2025
Umfang der Ortsbesichtigung	Beim Ortstermin konnten, bis auf ein Schlafzimmer, alle Räume des Wohnungseigentums Nr.3, der zugehörige Speicher und die beiden Kellerräume, das Treppenhaus, sowie der Garten und die Flächen der Sondernutzungsrechte in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Miteigentümerin und deren Tochter sowie die Sachverständigen Dipl.Ing. Reinhard Biemann und Dipl.Des. Johanna Biemann-Rohde
herangezogene Informationen:	Von unserem Büro wurden erstellt oder beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug aus dem Geoportal.• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2025
Verwendete Marktdaten, Erkundigungen, Informationen:	Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid, <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW,• Vergleichsfaktor für WE: Immobilienrichtwert• statistisches Bundesamt: aktuelle Indexreihen• Mietspiegel 2025 für Remscheid, gültig ab 01.01.2025

1.4 Beantwortung der vom Amtsgericht im Auftragsschreiben gestellten Fragen die innerhalb des Gutachtens beantwortet werden sollen:

1. wird ein Gewerbebetrieb geführt? Nein

2. ist werthaltiges Zubehör des Wohnungseigentums/Grundstücks vorhanden, auf das sich die Versteigerung erstreckt.

Nein, die innerhalb der Wohnung vorgefundenen Gegenstände sind dem Inventar zuzuordnen.

3. sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind?

Es ist eine einfache Einbauküchenzeile vorhanden, die modular aufgebaut ist und an anderer Stelle wiederverwendet werden könnte, die Küchenzeile ist somit ebenfalls Inventar, kein Zubehör.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Nein

5. sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden ? Nein

6. besteht eine Wohnungsbindung?

Nein, das Wohnungseigentum wird von den Eigentümern selbst genutzt.

7. Unterliegt das Versteigerungsobjekt einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW? Nein

8. bestehen Anhaltspunkte für mögliche Altlasten? Nein, nach fernmündliche Auskunft des Umweltamtes der Stadt Remscheid ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

9. Steht das Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt in der Arnold-Wilhelm-Straße ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Remscheid aufgeführt. Es wird daher unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

10. Information zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.

Gemäß des im Geoportal einsehbaren Liegenschaftsplanes überbaut das Gemeinschaftseigentum die Grenzen des (zu bewertenden) Flurstücks 330 nicht.

Allerdings wird gemäß des Liegenschaftsplanes das Bewertungsgrundstück an seiner Nordostseite durch eine auf dem Nachbar-Flurstück 331 errichtete Doppelgarage um ca. 1,7 m² überbaut.

11. sind Grunddienstbarkeiten zugunsten des Objektes und zulasten anderer Grundstück eingetragen, die als wesentliche Bestandteile des zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einbezogen werden müssen? Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen, daher wird unterstellt, dass keine Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsobjektes bestehen.

12. Lage und Gebäudepläne sind in den Anlagen dem Gutachten beigelegt.

13. Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit sind in der Anlage dem Gutachten beigelegt.

Auf Nachfrage unter Hinweis auf den Datenschutz, wurde ich von der Eigentümerin gebeten, keine im Inneren der Wohnung gemachte Aufnahmen im nachfolgenden Gutachten zu veröffentlichen.

14. stimmt die Objektanschrift mit dem Grundbuchangaben überein? Ja

15. sind Mieter oder Pächter des Grundbesitzes vorhanden ?

Nein, die Wohnung wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

16. Name und Anschrift der Hausverwaltung wird dem AG in gesondertem Schreiben mitgeteilt.

17. nach fernmündliche Auskunft des Umweltamtes Remscheid ist in der Lage des Bewertungsgrundstücks nicht mit Bergschäden zu rechnen, auch in der Gefährdungspotenzial Karte des Untergrundes in NRW sind keine Hinweise auf eventuelle Bergschäden eingetragen.

Kurzbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums

Wohnungseigentum im Obergeschoss eines 2-geschossigen Dreifamilienhauses, Baujahr um 1902, aufgeteilt in 3 Wohnungseigentume. Das Objekt liegt ca. 1 km süd-westlich des Stadtteilzentrums Remscheid Lennep. Das Wohnungseigentum hat eine Wohnfläche von rd. 136 m² und ist wie folgt aufgeteilt: Flur, große innenliegende Diele, Bad/WC, Küche, 4 Schlafzimmer und einem großen Wohnraum. Der zum Wohnungseigentum Nr.3 gehörende Speicherraum, im nicht ausgebauten Spitzboden (nicht gedämmt und nur zum Abstellen geeignet) ist nur durch das Treppenhaus zu erreichen. Der Ausstattungsstandard der gemeinschaftlichen baulichen Anlagen und des Wohnungseigentums wurde auf der Basis der Anlage 4 zur ImmoWertV21 mit einfach bis mittel bestimmt. Dem Wohnungseigentum ist eine Garten- und eine Stellplatzfläche auf der Nordseite des Gebäudes durch Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Der Miteigentumsanteil beträgt 462.771/1.000.000stel, das Grundstück ist 717 m² groß.

Vorgaben für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a. ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs.2, ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert). Ebenso wird der Werteinfluss über- bzw. unterdurchschnittlicher Instandhaltungsrücklagen nicht berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 – Köln-Dortmund – an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Neben dem Hauptbahnhof Remscheid bestehen noch drei kleinere Regionalbahnhöfe (Güldenwerth, Lennep und Lüttringhausen).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Bundesstraßen: die B 51, von Hagen nach Köln, führt durch den Ort Lennep (ca. 0,2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
zur A 1, Ass Remscheid Lüttringhausen (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof: Remscheid-Lennep (ca. 300 m entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf, oder Köln/Bonn (ca. 50; 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand, in der historischen Arbeitersiedlung der ehem. Kammgarnfabrik Wülfing, in einfacher Wohnlage Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Remscheid-Lennep beträgt ca. 1 km. Dort befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist fußläufig erreichbar;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, aber auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen; Reihenhausbebauung; überwiegend zweigeschossige Bauweise;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage, von der Straße ansteigend; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 21 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 717 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, mehreckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem, zu den Hauptverkehrszeiten stärkerem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung Gasanschluss, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß fernmündliche Auskunft des Umweltamtes ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten und Bodenverunreinigungen unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation ...

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lennep, Blatt 6354 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd.Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zur Unterhaltung einer Transformatorstation) für die EWR GmbH in Remscheid. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 01. Juli 1974, eingetragen am 11. Juli 1974 und letztlich von Blatt 2932 hierher übertragen am 31. Mai 2000. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 6352, 6353 und 6354) besteht diese Belastung.

lfd.Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Compact-Transformatoren-Station) für die EWR GmbH in Remscheid. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 06. Mai 1980, eingetragen am 29. Juli 1980 und letztlich von Blatt 2932 hierher übertragen am 31. Mai 2000. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 6352, 6353 und 6354) besteht diese Belastung.

lfd.Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Haltung und Unterhaltung von Kanälen mit Reinigungsschächten) für die Stadtgemeinde Remscheid. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1981 und 05. August 1982, eingetragen am 13. Juli 1982 und letztlich von Blatt 2932 hierher übertragen am 31. Mai 2000. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 6352, 6353 und 6354) besteht diese Belastung.

Anmerkung: Vorgenannte Dienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wohnungseigentums, weil der Grundstücksmarkt dem Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Bewertungsgrundstück beim Verkauf von Wohnungseigentum keinen Wert beimisst.

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden innerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens nach Rängen bedient werden. (Gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ist das lastenfreie Wohnungseigentum zu bewerten)
Herrschervermerke:	sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht bekannt. Zu einem späteren Zeitpunkt bekannt werdende sonstige nicht eingetragene Lasten sind ggf. zusätzlich zu den Wertansätzen dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Grundstücksgrenzen-Überbau:	<p>Gemäß des im Geoportal einsehbaren Liegenschaftsplanes überbaut das Gemeinschaftseigentum die Grenzen des (zu bewertenden) Flurstücks 330 nicht.</p> <p>Allerdings wird gemäß des Liegenschaftsplanes das Bewertungsgrundstück an seiner Nordostseite durch eine auf dem Nachbar-Flurstück 331 errichteten Doppelgarage um ca. 1,7 m² überbaut. Gemäß den ebenfalls im Geoportal einsehbaren Geländeüberfliegungen muss die Garage zwischen 1982 und 1988, also um ca. 1985 errichtet worden sein. Ob die damaligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks zu diesem Zeitpunkt eine Regelung mit dem Nachbarn bezüglich der Überbauung getroffen haben ist mir nicht bekannt.</p> <p>Grundsätzlich steht den Eigentümern des überbauten Grundstücks eine Überbaurente zu. Die Höhe der Rente für die Inanspruchnahme der überbauten Flächen richtet sich für ihre gesamte Laufzeit nach den Wertwertverhältnissen im Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus.</p> <p>Der Bodenrichtwert für Grundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde von mir beim Gutachterausschuss erfragt. Er betrug 160 DM/m² im Jahre 1985, das entspricht rd. 81,80 €/m² x 1,7 m² = 139 €.</p> <p>Dieser Betrag ist angemessen zu verzinsen. Gewählt wurde hierfür ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke von 4 %, das ergibt eine jährliche Überbaurente von 5,56 €, abgezinst über eine Restnutzungsdauern der Doppelgarage von geschätzten 20 Jahren mit oben genanntem Erbbauzinssatz ergibt einen Barwert der noch zu zahlenden Überbaurente von 78,50 €.</p> <p>Dem sich aus dem Miteigentumsanteil ergebende anteilige Barwert der Überbaurente von gesamt rd. 35 € wird vom Grundstücksmarkt kein Werteeinfluss beigemessen.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Von mir wurde beim Bauordnungsamt der Stadt Remscheid eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis angefordert. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Eintragung im Altlastenkataster:	Über das Grundstück liegen nach Auskunft des Umweltaamtes der Stadt Remscheid keine belastenden Informationen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt vor.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Remscheid aufgeführt. Daher wird 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.
städtische Satzungen:	der Bereich des Grundstückes ist von keiner städtischen Satzung erfasst.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung für das im Jahr 1902 errichtete Gebäude und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den aus der Teilungserklärung vorliegenden Zeichnungen konnte von mir nicht durchgängig geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Errichtung und dem Betrieb der baulichen Anlagen die gültigen Sicherheitsregeln und -Standards sowie die Vorschriften des Brandschutzes eingehalten worden sind. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Die Arnold-Wilhelm-Straße ist erstmalig hergestellt, Straßenausbaubeiträge wurden in NRW per Gesetz im Jahr 2024 abgeschafft: Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen können daher nicht mehr erhoben werden. Es wird daher für das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden z.T.schriftlich, aber auch mündlich bei den zuständigen Stellen der Stadt Remscheid 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 Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze;

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezif. Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, so wie sie augenscheinlich erkennbar waren, sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Wertminderung durch Mängel und Schäden, die üblicherweise nicht unmittelbar beseitigt werden oder deren Beseitigung nur mit unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre, wird pauschal berücksichtigt. Die wertmäßigen Abweichungen von Mängeln und Schäden mit einem zeitnahen Beseitigungsbedarf, werden auf der Grundlage der erforderlichen durchschnittlichen Beseitigungskosten geschätzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Bei der Höhe der vorgenommenen Abschläge handelt es sich um Schätzungen, die nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten sein müssen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird die Höhe der Abschläge unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt. Um Kostensicherheit zu erzielen, wäre eine detaillierte Kostenberechnung erforderlich, die jedoch auf festzulegenden Einzelmaßnahmen aufbauen müsste. Eine Kostenberechnung übersteigt die Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten, daher wird für Vermögensdispositionen, die auf dieser Grundlage vorgenommen werden, keine Haftung übernommen; es wird ggf. empfohlen, diesbezügliche vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadenssachverständigen durchführen, bzw. detaillierte Kostenvoranschläge erstellen zu lassen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus; unterkellert; eingeschossig; Satteldach mit voll ausgebautem Dachgeschoss, Belichtung z.T. durch Dachgauben; einseitig an die Nachbarbebauung angebaut
Baujahr:	1902 (nach Angaben der Miteigentümerin)
Modernisierungen (vorwiegend in den letzten 15 Jahren):	Nach Angaben der Miteigentümerin wurden die Laminatbodenbeläge vor ca. 10 Jahren erneuert, Die Etagenheizungen wurde im Jahr 2024 durch eine Brennwertgastherme ersetzt.
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird dem Grad der Barrierefreiheit kein Werteeinfluss beigemessen.
Außenansicht:	insgesamt mit Eternitschieferplatten (die möglicherweise asbesthaltig sind) in historischer Deckung verkleidet. Sockel verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen aus Zinkblech, weiß lackiert

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Mieterkeller

Erdgeschoss:

Wohnungseigentume 1 und 2.

Obergeschoss (Dachgeschoss):

das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.3, mit folgender Raumaufteilung:

Flur, große innenliegende Diele, Bad, Küche, 4 Schlafzimmer und einem großen Wohnraum, der zum Wohnungseigentum Nr.3 gehörende, nicht ausgebaut und nicht wärme gedämmte Spitzboden ist nur durch das Treppenhaus zu erreichen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau möglicherweise aber auch baujahrestypisches Fachwerk (die Konstruktion konnten nicht eingesehen werden)
Fundamente:	Bruchstein, Mauerwerk
Keller:	Bruchstein, Ziegelmauerwerk,
Umfassungswände:	Mauerwerk oder ggf. baujahrestypisches Holzfachwerk mit Holzverbretterung und Verschieferung
Innenwände:	Holzfachwerk oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Trägerkappendecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken über den Wohngeschossen,
Geschosstreppe:	baujahrestypische Holzterappe mit Stufen aus lackiertem Holz und einfachem Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang dem Baujahr entsprechend, geringfügig vernachlässigt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Dachgauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Bei der Begehung des Spitzbodens oberhalb des Woh- nungseigentums konnte keine Wärmedämmung der Dachschrägen festgestellt werden. Der Dämmzustand der Dachschrägen der Decke ober- halb des Wohnungseigentums ist unbekannt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen
Heizung:	Gasetagenheizungen mit moderner Brennwerttechnik Einbaujahr 2024
Lüftung:	baujahrestypisch keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachaufbauten (Gauben)
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden mit zerstörtem Wandputz an allen erdberührenden Kellerwänden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mehr als 120 Jahre altes Gebäude in unbekannter Konstruktionsart, keine energetische Sanierung der Gebäudehülle, daher erschwerte Finanzierung und Angst der Kaufinteressenten vor möglicherweise in der Zukunft anstehenden hohen Sanierungs- und Instandsetzungskosten.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend als befriedigend zu bezeichnen. Es besteht ein Instandhaltungsstau bezüglich der Sanierung der Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden im Kellergeschoss und ein allgemeiner Renovierungsbedarf..

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Befestigung des Hauszuganges und der Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster, Einfriedung (Zäune, Hecken)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrecht zum zu bewertenden Wohnungseigentum

Die rot schraffierte Fläche vor dem Haus zur Arnold-Wilhelm-Str,3 bestehend aus dem Gartenteil und der gepflasterten Stellplatzfläche ist dem Wohnungseigentum Nr.3 durch ein Sondernutzungsrecht zugeordnet und darf von dessen Eigentümer unter Ausschluss der anderen Eigentümer genutzt werden.

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Der Gartenteil, der in der Teilungserklärung blau gekennzeichnet ist kann von den jeweiligen Eigentümern der im Erdgeschoss gelegenen WE 1 und WE 2 gemeinsam genutzt werden.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Obergeschoss (Dachgeschoss) inkl. des nichtausgebauten Speichers im Spitzboden und 2 Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	die Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung wurde von mir anhand des Grundrissplans auf Plausibilität geprüft und mit 136 m ² Wohnfläche übernommen (siehe die Wohnflächenzusammenstellung in der Anlage)
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Flur und Diele rd. 22,22 m² innenliegend • Bad rd. 9,16 m², nach Norden ausgerichtet • Küche rd. 11,38 m² nach Norden ausgerichtet • Zimmer 1, rd. 10,12 m² nach Norden ausgerichtet • Zimmer 2, rd. 19,35 m² nach Norden ausgerichtet • Zimmer 3, rd. 9,89 m² nach Süden ausgerichtet • Zimmer 4, rd. 19,14 m² nach Süden ausgerichtet • Wohnen rd. 34,37 m² nach Süden und Westen ausgerichtet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, allerdings ist der innenliegende Flur- und Dielenbereich mit mehr als 16 % der Wohnfläche gegenüber vergleichbaren Wohnungen unverhältnismäßig groß
Besonnung/Belichtung:	befriedigend bis gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnungseigentums Nr.3

Bodenbeläge:	Laminatbodenbeläge in den Wohnräumen, Fliesen im Badezimmer in einfacher Preisklasse
Wandbekleidungen:	glatter Putz oder Gipskartonverkleidungen mit Raufasertapeten und Anstrich tlw. auch furnierte Wandpaneele an Wänden und unter Dachschrägen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz / Gipskartonplatten mit Anstrich; bzw. Raufasertapeten und Anstrich; in den Dachgauben und den Deckenuntersichten tlw. auch hier furnierte Wandpaneele, in Teilbereichen mit Holzdekor laminierte Styroporkassetten
Fenster:	Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung; einfache Beschläge - Einbaujahr 1985;
Türen:	glatte Holztürelemente mit Holzumfassungszargen mit Eichenfurnieroberflächen, einfache Schlösser und Beschläge;

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>im einzigen Badezimmer:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Bidet, Waschmaschinenanschluss; durchschnittliche Ausstattung und einfache Qualität
Bauschäden und Baumängel:	schadhafte Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer, in Teilbereichen haben sich die Styropordekorplatten von der Decke abgelöst und sind herabgefallen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, ungünstig ist der übergroße innenliegende Flur- und Dielenbereich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	In allen Wohn- und Schlafräumen liegen Teilbereiche un- ter Dachschrägen

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	modular aufgebaut daher kein Zubehör und nicht nicht in dieser Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Fliesenschäden, herabgefallene Dekorplatten, Schäden an Wandbelägen durch Kratzspuren von Hauskatzen
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist ausreichend bis befriedigend

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einer auf dem Lageplan zur Abgeschlossenheitsbe- scheinigung rot schraffierten Garten und Stellplatzfläche nördlich des Dreifamilienhauses
Instandhaltungsrücklage:	Von der Hausverwaltung wurde mir mitgeteilt, dass das Hausgeld für die Wohnung 375 €/Monat ab 01.06.2025 beträgt. In diesem Hausgeld ist das anteilige Wassergeld enthalten. Die Hausverwaltung teilte auch mit, dass sich ihre Verwaltungsleistung nur auf den kaufmännischen Be- reich erstreckt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ein marktgerechter Preis im nächsten Verkaufsfall, der **Verkehrswert**.

Dieser 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. Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der dem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Um die Sicherheit der Ergebnisse zu erhöhen sollen mehrere Verfahren angewendet werden.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung

der Bodenwert wird für gewöhnlich an Hand eines Bodenrichtwertes ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone. Durch Anpassung des verwendeten Bodenrichtwertes gleicht man diesen an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt. (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Vergleichswertverfahren

existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein definierter Durchschnittsverkaufswert für vergleichbare Objekte, so kann für diese Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. **Zur Bewertung von Wohnungseigentum liegen Vergleichsfaktoren vor, die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aus realen Kaufpreisen der letzten Jahre abgeleitet worden sind. Weitere aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Anpassungskoeffizienten wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht oder sind aus der Wertermittlungsliteratur bekannt. Daher kann ein aussagekräftiges Vergleichsfaktorenverfahren durchgeführt werden.** Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV 21 und der Vergleichswertrichtlinie VW-RL beschrieben.

Ertragswertverfahren

mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke oder Wohnungseigentume bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. **Das zu bewertende Wohnungseigentum kann zur Vermietung oder zur Selbstnutzung erworben werden und ist daher auch ertragsorientiert zu sehen, weil wirtschaftliche Überlegungen, wie z.B. die eingesparte Miete, steuerliche Vorteile oder mögliche Fördermittel, die Kaufentscheidung eines Erwerbers auch für diese Objektart beeinflussen. Da die erforderlichen örtlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung stehen, sichert die Durchführung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens das Ergebnis.** Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 und der Ertragswertrichtlinie EW-RL beschrieben.

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 462.771/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Arnold-Wilhelm-Straße 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen und einem Speicherraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer auf dem Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung rot schraffierten Stellplatz und Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch von Lennep	Blatt 6354	lfd. Nr. 1	Gemarkung Lennep	Flur 28	Flurstück 330	Fläche 717 m ²
---------------------------------	---------------	---------------	---------------------	------------	------------------	------------------------------

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt - Nr.: 50078 - beträgt für die Richtwertzone des zu bewertenden Grundstücks **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	ebfrei nach BauGB
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1.0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,77
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	717 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	180,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.05.2025	× 1,000	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	E3
Art d. baul.Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,000	
GFZ	1,0	0,77	× 0,880	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	717	× 1,000	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III	II	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	158,40 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	158,40 €/m ²	
Fläche		×	717 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	113.572,80 € <u>rd. 114.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Stichtag 28.05.2025 insgesamt rd. 114.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Um der Preisentwicklung Rechnung zu tragen hat der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid nach Auswertung von Grundstücksverkäufen die Bodenrichtwerte für die Richtwertzone um die Schillerstraße in den Jahren 2019-2022 in 3 Schritten von 140 €/m² auf 180 €/m² angehoben. Zum 01.01.2025 wurde der Bodenrichtwert nicht angehoben. Aufgrund der nach wie vor vorherrschenden Verunsicherung der Kaufinteressenten wegen der unübersichtlichen Baugesetzgebung, der verdreifachten Bauzinsen und der extrem gestiegenen Baupreise und der Seitwärtsbewegung der Immobilienpreise gehe ich davon aus, dass der vom Gutachterausschuss zum Stichtag 1.1.2025 festgesetzte zonale Bodenrichtwert auch am Wertermittlungstichtags Bestand hat.

E2 Im Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid ist die Lage " Arnold-Wilhelm-Straße" als einfach eingestuft. Nach der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Übersicht, sind baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Zonen mit Bodenrichtwerten um 195 €/m² als einfache Lage, um 225 €/m² als mittlere Lage und um 330 €/m² als gute Lage anzusehen. Der Bodenrichtwert in der Zone des zu bewertenden Grundstücks beträgt 400 €/m².

Das Grundstück liegt nach dieser Definition in einer (sehr) einfachen Lage. Da das Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück liegt, ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage nicht erforderlich.

E4 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für lage- und nutzungsgleiche Grundstücke der bedeutendste Einflussfaktor auf den Bodenwert (vgl. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 13) da ein Grundstück in der Regel höherwertiger ist, wenn es höher baulich genutzt werden kann als ein Vergleichsgrundstück. Steigt bei gleichbleibender Grundstücksgröße die realisierbare GFZ so steigt damit die ertragsbringende Nutzfläche grundsätzlich proportional. Die sich hieraus ergebende Abhängigkeit für den Bodenwert wird durch GFZ Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt. Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid hat im Grundstücksmarktbericht GFZ Umrechnungskoeffizienten angegeben, die zur Umrechnung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist mit einer GFZ = 1,0 definiert. Das Bewertungsgrundstück hat derzeit eine tatsächliche GFZ von 0,77, somit ergibt sich ein Faktor von $0,88/1,0 = 0,88$

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 462.771/1.000.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.3

Gesamtbodenwert	114.000,00 €	
Zuschlag aufgrund des Sondernutzungsrechts zu WE3 an 225 m ² Gartenfläche, + 75 m ² Stellplatzfläche x 158,40 €/m ² x 50 %	23.760,00 €	
Abschlag aufgrund des Sondernutzungsrechts zu fremdem WE1 + WE2 an zusammen 100 m ² Gartenfläche x 158,40 €/m ² x 50 %	-7.920,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert,	129.840,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 462.771/1.000.000	
anteiliger Bodenwert	= 60.086,19 €	
	<u>rd. 60.100,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 60.100,00 €.

Anmerkung zu den für die Sondernutzungsrechte gemachten Zu- und Abschlägen vom Bodenwert

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte wirken bodenwert-erhöhend; fremdem Wohnungseigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte wirken bodenwert-mindernd. Bei einer Berücksichtigung von Sondernutzungsrechten am Gesamtbodenwert wird der Gesamtbodenwert um die durch vorhandene Sondernutzungsrechte bewirkten Wertminderungen des Gesamtbodenwerts aus Sicht des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst.

Der Vorteil der sich durch die ausschließliche Nutzung der im Teilungsvertrag eingeräumten Sondernutzungsrechtsflächen für das zu bewertende Wohnungseigentum ergibt, wird von mir auf 50% des Grundstückswertes dieser Flächen geschätzt.

Die durch Ausübung fremder Sondernutzungsrechte bedingte Einschränkung beläuft sich nach meiner Schätzung auf 50 % des Grundstückswertes der dem fremdem Wohnungseigentum zugeordneten Grundstücksflächen, da der Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums zwar einen Miteigentumsanteil an diesen Grundstücksflächen hat, er aber von deren Nutzung ausgeschlossen ist.

4.4 Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr.3 im Obergeschoss des Hauses

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	(marktüblich) erzielbare Nettokaltmiete in dem vom Gutachterausschuss angewandten Modell		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)			
Wohnungseigentum vor dem Gebäude	3 3	Wohnung im Obergeschoss Stellplatz	136,00 2 Stück	5,80 15,00	790,00 30,00	9.480,00 360,00
Summe			136,00		820,00	9.840,00

Das Wohnungseigentum wird von den Eigentümern selbst genutzt, Mieten werden nicht gezahlt. . 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)	9.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.628,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.212,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag Bodenwertanteils)	
1,5 % von 60.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 901,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.310,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,5 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,169
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 108.344,97 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 60.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 168.444,97 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 8.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 159.944,97 €
abzüglich besondere objektspezifische Merkmale am Gemeinschaftseigentum	– 10.400,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Merkmale in der Wohnung	– 2.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 147.044,97 €
	rd. 147.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum Stichtag 28.05.2025 mit rd. **147.000,00 €** ermittelt.

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde nach stichprobenartiger Plausibilitätsprüfung einer der Teilungserklärung als Anhang beigefügter Aufstellung übernommen.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Höhe der marktüblichen Miete wurde dem online Rechner des qualifizierten Mietspiegels 2025 für freifinanzierten Wohnraum in der Stadt Remscheid, unter Berücksichtigung der dort abgefragten Parameter entnommen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gemäß der in Anlage 3 zur ImmoWertV21 genannten Orientierungswerte angesetzt.

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen Quelle: Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 der ImmoWertV21, modellkonform aktualisiert	Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell
Verwaltungskosten	
420 €/jährlich - pauschal je Eigentumswohnung (1 Stück)	420,00 €
23 €/jährlich - pauschal je offenem Stellplatz (2 Stück)	46,00 €
Instandhaltungskosten	
für die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.3 136 m ² x 13,80 €/m ²	1.876,80 €
für die Stellplätze, pauschal 32 €/Jahr	32,00 €
Für die Gartenfläche 225 m ² x 0,25 €/m ² /Jahr	56,25 €
Mietausfallwagnis	
2 % des Rohertrages de Wohnung von 9.840 €/jährlich)	196,80 €
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 26,7 % des Rohertrags)	rd. 2.628,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Hier wird die (GND) nach den unter Anlage 1 zur ImmoWertV21 angegebenen Modellansätzen zugrunde gelegt. Im Modell wird die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit 80 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das zu bewertende Wohnungseigentum im Dreifamilienhaus (Altbau)

Das nach Angaben der Eigentümerin 1902 errichtete Gebäude wurde in den für eine Verlängerung der Restnutzungsdauer relevanten letzten 15 bis 20 Jahren nur geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) unter Berücksichtigung der in Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW angegebenen Orientierungswerte zu Vergabe von Modernisierungspunkten eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Punkte für Durchgeführte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	2010
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	2024
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, (-Treppen)	2	1,5	2015
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1905 = 120 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 120 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid hat im Grundstückmarktbericht 2025 für selbst genutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % (+/- 0,6 %) und für vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz 2,0 % (+/- 0,8 %) angegeben.

Die Restnutzungsdauer der zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Objekte betrug 38 respektive 36 Jahre, die zu Grunde liegenden Mieten betragen 6,50 bzw. 6,60 €/m².

Dr. Sprengnetter hat aus bundesweiten Auswertungen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektarten in Abhängigkeit von deren Restnutzungsdauer abgeleitet und in seinen Marktdaten veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der dort publizierten, restnutzungsdauerbeeinflussten Relationen, unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Wohnungseigentum, in einem mehr als 120 Jahre alten Gebäude, dessen fiktive Restnutzungsdauer aufgrund des bisherigen geringen Modernisierungsgrades mit 20 Jahren angesetzt wird, halte, ich einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Erfahrung zeigt, dass sich Wohnungseigentume in energetisch nicht sanierten Objekten schlechter verkaufen lassen als solche mit einem zeitgemäßen Bau- und Dämmstandard, außerdem ist die Finanzierung von Wohnungseigentum in alten Gebäuden (im Bewertungsfall mehr als 120 Jahre) schwieriger, weil Kreditinstitute hier mehr Risiko sehen und den Beleihungswert konservativ ansetzen.

Der Werteinfluss der Zurückhaltung von Kaufinteressenten für ältere, energetisch nicht sanierte Objekte wird mit einem marktüblichen Abschlag von ca. 5 % (in beiden Wertermittlungsverfahren rd. 8.500 €) berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Eigentümern beim Ortstermin mitgeteilt worden sind. Das Gemeinschaftseigentum am Mehrfamilienhaus machte beim Ortstermin einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Als Grundlage zur Schätzung des im Wohnungseigentum erforderlichen Instandsetzungsaufwands wurden Erfahrungswerte aus anderen Bauvorhaben, die Sammlung der Baukosten 2025 für Instandsetzung und Sanierung in Altbauten angegebenen durchschnittlichen Instandsetzung- und Sanierungsaufwand herangezogen.

Der Werteinfluss der Instandsetzungsmaßnahmen wird jedoch nur in der Höhe wertmindernd berücksichtigt wie sie ein Käufer voraussichtlich einschätzt und in Kaufpreisverhandlungen durchsetzen kann.

Bei der Besichtigung des Kellers wurden erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden festgestellt, auch Teile der tragenden Metallkonstruktion waren durch Korrosion stark angegriffen.

Nach Angaben der Miteigentümerin des Wohnungseigentums erwägt die Eigentümergemeinschaft eine Sanierung durch äußeres aufgraben und abdichten der Kellerwände durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Die voraussichtlichen Kosten der Sanierungsarbeiten wurden von der Miteigentümerin mit ca. 30.000 € beziffert.

Weil noch nicht feststeht, ob, wann und in welchem Umfang die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, habe ich die 30.000 € vorsorglich mit dem Faktor 0,75 auf 22.500 € gedämpft.

Der auf das Wohnungseigentum Nr.3 nach dem Miteigentumsanteil von 462.771/1.000.000stel anfallende Kostenanteil an der notwendigen Maßnahme beträgt rd. -10.400 €.

Im Wohnungseigentum Nr.3 wurde Instandsetzungsbedarf an schadhafte Fliesen an der Nordwestecke des Badezimmers, neue Befestigung der herabgefallenen Deckenplatten und Behebung von Tapeten- und Anstrichschäden an Kratzspuren im unteren Bereich der Wohnraumwände erkannt. Der Einfluss dieser Schäden auf den Wert des Wohnungseigentums wird pauschal mit -2.500 € berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige 462.771/1.000.000stel Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden - Instandsetzungserfordernisse Sanierung der erheblichen Feuchtigkeitsschäden an und Tragkonstruktionen des Feuchtigkeitsschäden an Kelleraußenwänden (-30.000,00 € x 0,75 = -22.500 €)	-10.412,35 €
Werteinfluss der erforderlichen Sanierung der Kellerwände	rd. -10.400,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzungserfordernisse in Wohnungseigentum Nr.3 pauschaler Abschlag zur Berücksichtigung vorhandener Instandhaltungsbesonder- heiten an Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen - pauschal	-2.500,00 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-12.900,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

4.5.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

(Erläuterung zu Immobilienrichtwerten aus dem Grundstücksmarktbericht für Remscheid)

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2024 fortgeschrieben.

Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Die Ausweisung erfolgt in €/m² Wohnfläche.

Ausgewertet werden nur Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten.

Die Altersklasse bezieht sich ausschließlich auf das Baujahr, ohne Berücksichtigung evtl. Sanierungen oder Modernisierungen. Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beinhalten keine Garagen oder Stellplätze.

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

siehe die Erläuterungen in der vorhergehenden Ertragswertermittlung auf Seite 24

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

siehe die Erläuterungen in der vorhergehenden Ertragswertermittlung auf Seite 25

4.5.3 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 3 im Obergeschoss des Hauses

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis der vom Gutachterausschuss für die Stadt Remscheid für 2025 beschlossenen Immobilienrichtwerte und der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Vergleichsfaktoren ermittelt.

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

1. Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 Remscheid				
die Vergleichsfaktoren werden sachverständig der Immobilienrichtpreisliste in BORIS-NRW entnommen				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
Gemeinde	Remscheid	Remscheid		
Ortsteil	Lennep-Neustadt	Lennep-West		
Straßennamen	Rospattstraße	Arnold-Wilhelm-Str.		
Teilmarkt	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung		
Ausgangswert ist der Richtwert Nr.504006, er beträgt:			1.620 €	/m ²
2. Anpassung des Vergleichsfaktors des Referenzobjektes an das Bewertungsobjekt				
Kriterien	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Anp.Faktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2025	28.05.2025	1,000	keine Preisänderung in 2025
Baujahr	1910	1902	1,000	Anpassungsfaktor GMB Seite 57
Wohnlage	mittel	einfach	0,940	Anpassungsfaktor GMB Seite 57
Geschosslage	1.Obergeschoss	1.Obergeschoss	1,000	Anpassungsfaktor GMB Seite 57
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisgrad	kleinere Modernisierungen	0,945	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Ausstattungs-klasse	mittel (3,0)	einfach-mittel (2,3)	0,930	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Anzahl der Einheiten	6	3	1,050	Anpassungsfaktor GMB Seite 58
Wohnfläche	85 m ²	136 m ²	0,986	Anpassungsfaktor GMB Seite 59
Zugänglichkeit/Grundriss	normal üblich	übergr.Flur, Schrägen	0,950	sachverständige Schätzung
Balkon/Terrasse/Garten	vorhanden	nicht vorhanden	0,900	Anpassungsfaktor GMB Seite 59
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000	Anpassungsfaktor GMB Seite 59
Normierungsfaktor auf den Richtwert:			0,731	
Vergleichsfaktor des zu bewertenden Wohnungseigentums:			1.185,01 €	/m ²
rd.:			1.190,00 €	/m ²

Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums:	136 m ² x 1.190,00 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 161.840,00 €
2 Stellplätze (unterer Wert der im Grundstücksmarktbericht angegebenen Spanne)	= 6.000,00 €
Zuschlag für SNR für alleinige Nutzung einer Gartenfläche 225 m ² x 15 €/m ²	+ 3.375,00 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.3	= 175.215,00 €
marktüblicher Abschlag rd. -5 % (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV21)	- 8.500,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Merkmale am Gemeinschaftseigentum	- 10.400,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Merkmale in der Wohnung	- 2.500,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr.3	= 153.815,00 €
	rd. 154.000,00 €

Der Vergleichswert wurde zum Stichtag 28.05.2025 mit rd. 154.000,00 € ermittelt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Dreifamilienhaus und das Wohnungseigentum

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1 (sehr einfach)	2 (einfach)	3 (mittel)	4 (gehoben)	5 (stark-gehoben)
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	70,5 %	29,5 %	0,0 %	0,0 %

für Haus und Wohnungseigentum wurde die Standardstufe 2,3 = einfach bis mittel festgestellt

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Haus und Wohnung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt sowohl durch Betrachtung der langfristig erzielbaren Erträge als auch durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb zum Teil aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb als 2. gleichwertiges Wertermittlungsverfahren angewendet.

4.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. 147.000,00 €,
und der **Vergleichswert** mit rd. 154.000,00 € ermittelt.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten, aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsfaktoren und von ebensolchen im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung**. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt das natürlich aber auch vermietet werden könnte. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert ebenfalls das Gewicht 1,0 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen auch für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,0.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[47.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 154.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 151.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Der (unbelastete) **Verkehrswert** für den 462.771/1.000.000stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 42897 Remscheid, Arnold-Wilhelm-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, nebst 2 Kellerräumen und einem (nicht gedämmten und nur zum Abstellen geeigneten) Speicherraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer auf dem Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung rot schraffierten Stellplatz- und Gartenfläche, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
von Lennep	6354	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lennep	28	330

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025, unter Berücksichtigung einer den Ungenauigkeiten der angewandten Wertermittlungsverfahren Rechnung tragender Rundung, mit

150.000 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Anmerkung: die im Grundbuch von Lennep in Abteilung II unter lfd.Nr. 1 bis 3 eingetragenen persönlichen Dienstbarkeiten zur Haltung und zum Betrieb von Ver- und Entsorgungsanlagen zugunsten der EWR GMBH und der Stadtgemeinde Remscheid haben keinen Einfluss auf den Wert des Wohnungseigentums

Ich habe das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Durch meine Unterschrift bestätige ich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hückeswagen, den 14. Juli 2025



Dipl.Ing. Reinhard Biemann

Sachverständiger für die Grundstücksbewertung



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist für das Amtsgericht zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Anlage 1: Auszug aus dem Katasterplan aus der Teilungserklärung mit SNR Flächen
 Anlage 2: Grundrisse des Wohnungseigentums und der Nebenräume Nr.3
 Anlage 3: Fotos
 Anlage 4: Wohnflächenberechnung und Zusammenstellung aus der Teilungserklärung
 Anlage 5: Grundbuchauszüge (Bestandsverzeichnis, Abteilung II)
 Anlage 6: Auszug aus der Teilungserklärung zum Haus Arnold-Wilhelm-Str.3
 Anlage 7: negativ Auskunft aus dem Baulastenregister

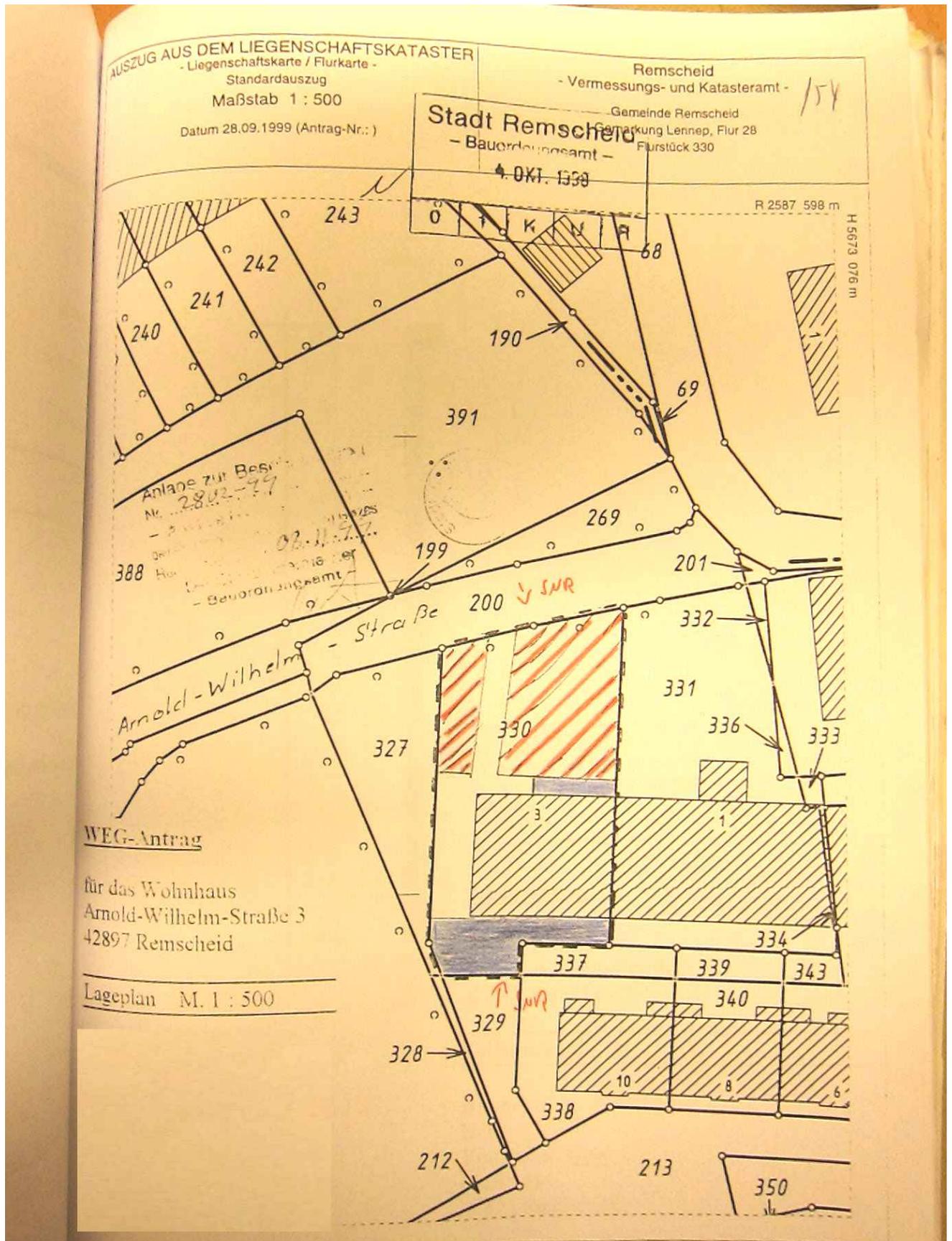
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB:** Baugesetzbuch
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL)
EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL)
BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL)
WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
EnEV: Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden
Ertragswertmodell AGVGA AG "Ertragswertmodell" der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

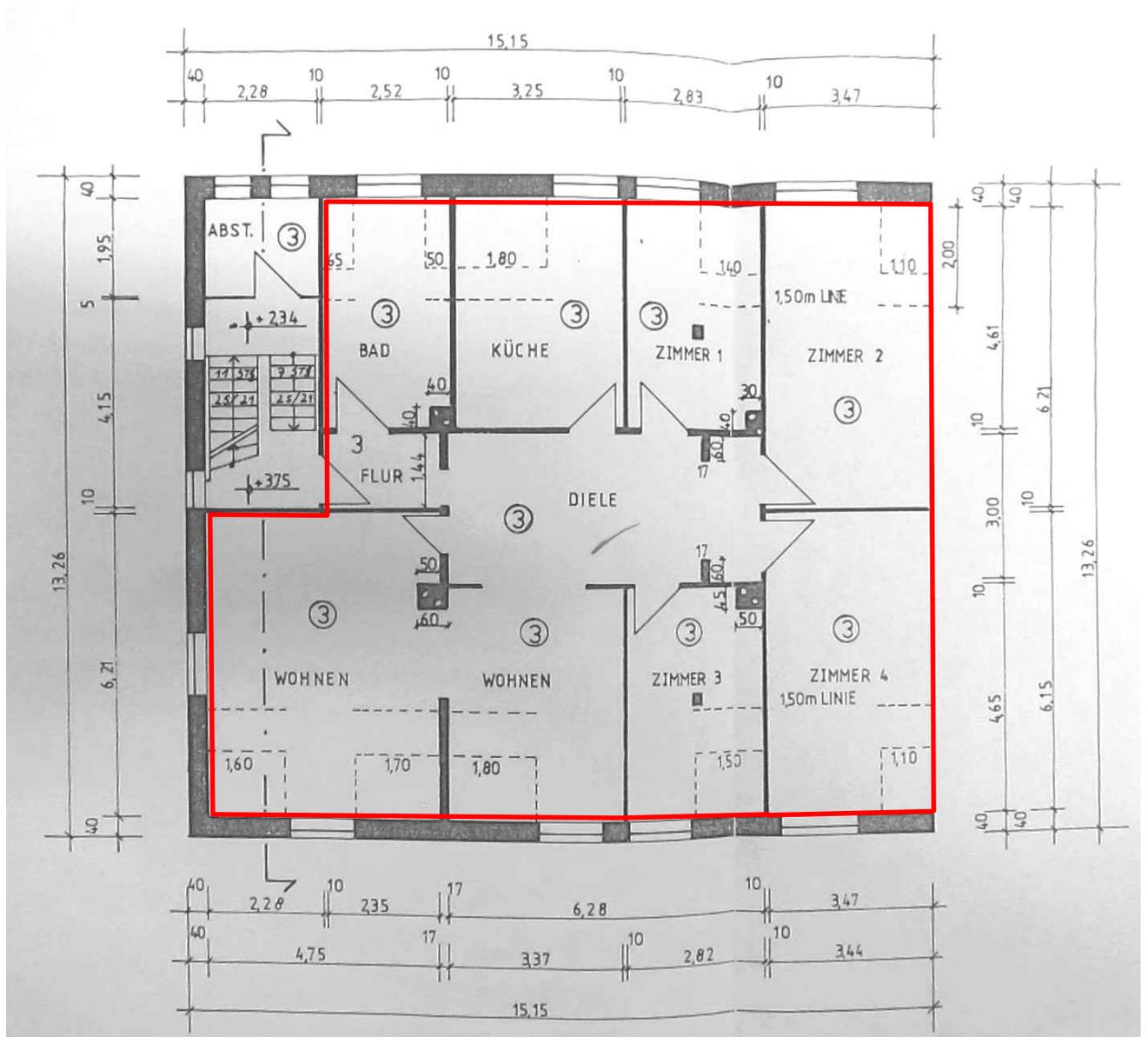
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien – Lehrbuch – Begleithefte
 [2] Sprengnetter / Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Gesetzes-, Literatursammlung,
 [3] Sommer / Kröll / Piehler; Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
 [4] Kleiber / Simon / Weyers; Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
 [5] Gerardy / Möckel / Troff; Praxis der Grundstücksbewertung,
 [6] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2024/25 Altbau; Instandsetzung / Sanierung

Anlage 1: Auszug aus dem Katasterplan aus der Teilungserklärung mit SNR Flächen
rot gestreift = SNR an einer Gartenfläche zum zu bewertenden Wohnungseigentum WE3,
blau gestreift = SNR & Gartenflächen zur gemeinsamen Nutzung für WE1 und WE2.



Anlage 2: Grundriss des Obergeschosses mit Wohnungseigentum Nr.3 (unmaßstäblich)



Anlage 3: Fotos

Bild 1:

Nord-Westansicht des Dreifamilienhauses Arnold-Wilhelm-Str. 3. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.3 liegt im Obergeschoss (Dachgeschoss) des Hauses.



Bild 2:

Gemeinsamer Eingangsbereich des Hauses auf der Westseite des Gebäudes.



Bild 3:

Südansicht des Gebäudes vom Stellplatz des Nachbargrundstücks von der Augustenstraße aus gesehen.



Bild 4:

Nordansicht des Dreifamilienhauses Arnold-Wilhelm-Str. 3. mit Lageangabe der Fläche des Sondernutzungsrechtes zu Wohnungseigentum Nr.3 (Stellplatzfläche für 2 Kfz und Gartenfläche)



Anlage 4: Wohnflächenberechnungen aus der Teilungserklärung

710

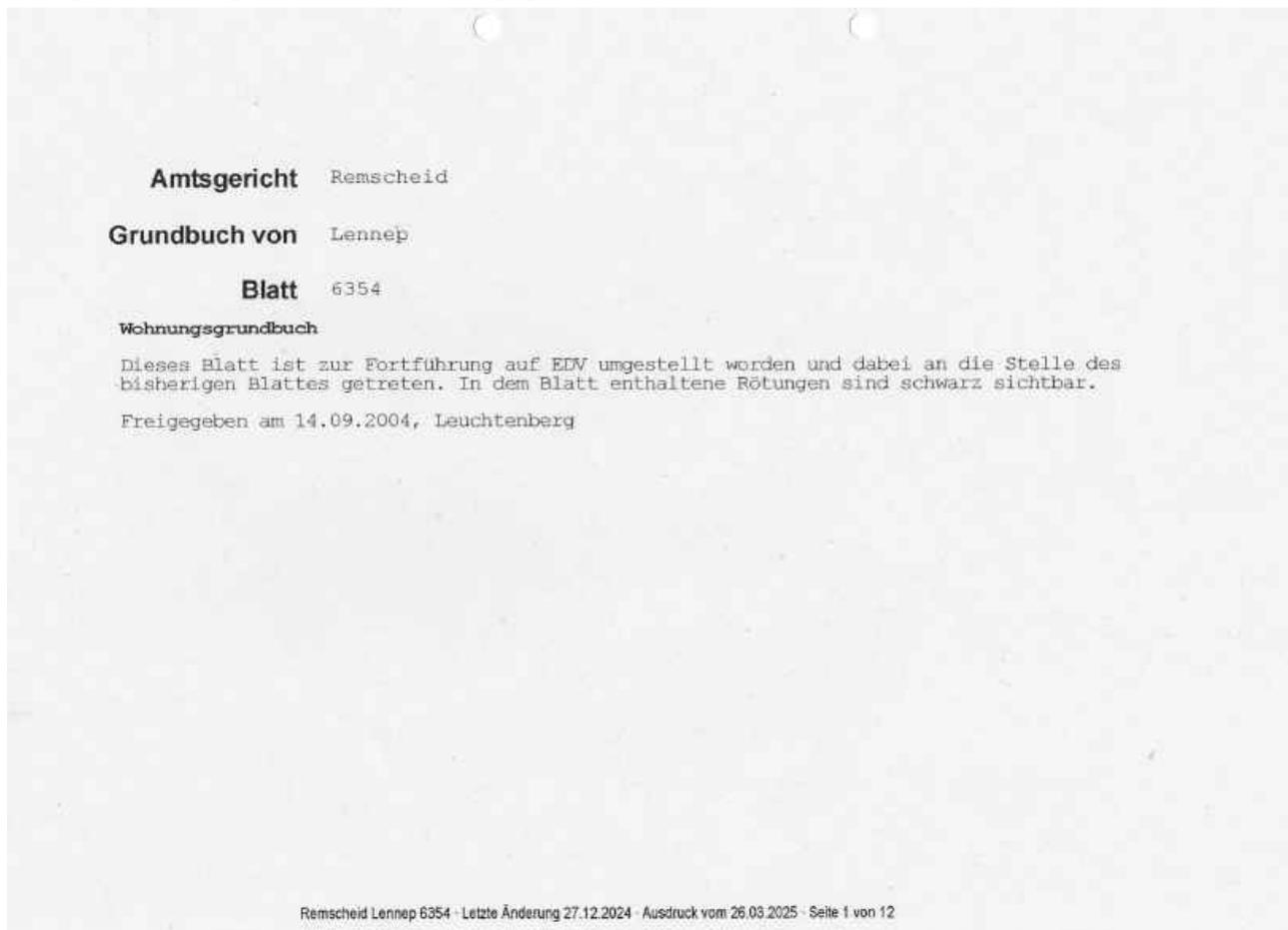
4. OKT. 2025

Wohnung 3			
Bad	2,52 x 4,61 /. 0,40 x 0,40 /. (0,65 + 0,50) x 2,00	=	9,16
Küche	3,25 x 4,61 /. 1,80 x 2,00	=	11,38
Zimmer 1	2,83 x 4,61 /. 1,40 x 2,00 /. 0,30 x 0,40	=	10,12
Zimmer 2	3,47 x 6,21 /. 1,10 x 2,00	=	19,35
Zimmer 4	3,47 x 6,15 /. 1,10 x 2,00	=	19,14
Zimmer 3	2,82 x 4,65 /. 1,50 x 2,00 /. 0,50 x 0,45	=	9,89
Wohnen	3,37 x 4,65 /. 1,80 x 2,00 + 4,75 x 6,21 /. (1,70 + 1,60) x 2,00 /. 0,50 x 0,45	=	34,74
Flur	2,35 x 1,44	=	3,38
Diele	6,28 x 3,00	=	18,84
	gesamt	=	<u>136,00</u>
Abst.	2,28 x 1,95	=	<u>4,45</u>

Berechnung der Eigentumsverhältnisse:

Wohnung 1	83,92	x Faktor	= 285,559
Wohnung 2	73,96	x Faktor	= 251,667
Wohnung 3	136,00	x Faktor	= 462,774
	<u>293,88</u>		= <u>1.000,000</u>

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lennep Blatt 6354



Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Lennep		Blatt 6354	Bestandsverzeichnis				
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	-	462.774/1.000.000 (vierhundertzweundsiebzigttausendsiebenhundertvierundsiebzig/Ein Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lennep 28 330 Gebäude- und Freifläche, wohnen, Arnold-Wilhelm-Straße 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß nebst zwei Keilerräumen sowie dem Speicherraum - im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet - Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6352, 6353 und 6354). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Das Raumeigentum ist frei veräußerlich. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 31. März 2000 (UR - Nr. 332/2000 - Notar Dedekind in Remscheid-Lennep) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 2932, eingetragen am 31. Mai 2000.					--	-7	17
3									
2									
1									

Remscheid Lennep 6354 - Letzte Änderung 27.12.2024 - Ausdruck vom 26.03.2025 - Seite 2 von 12

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lennep Blatt 6354

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Lennep		Blatt 6354 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur Hl. Nr. der Grundstücke			Zur Hl. Nr. der Grundstücke		
5	6		7	8	
1	<p>Der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert. Mit dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist nunmehr das Sondereigentum an den zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan vom 08.07.2010 mit Nr. 3 bezeichnet, verbunden. Bezug: Bewilligung vom 17.08.2010 (UR-Nr. 909/2010, Notar Gerd Dedekind, Remscheid). Eingetragen am 05.11.2010.</p> <p>Zapfe</p>				

Remscheid Lennep 6354 - Letzte Änderung 27.12.2024 - Ausdruck vom 26.03.2025 - Seite 3 von 12

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Lennep		Blatt 6354		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
Einer	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zur Unterhaltung einer Transformatorstation) für die <u>RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen</u>. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 01. Juli 1974 eingetragen am 11. Juli 1974 und letztlich von Blatt 2932 hierher übertragen am 31. Mai 2000. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 6352, 6353 und 6354) besteht diese Belastung.</p> <p><i>Wd</i> <i>Schweido</i></p>					
	2	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Compact-Transformatorstation) für die <u>RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen</u>. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. Mai 1980 eingetragen am 29. Juli 1980 und letztlich von Blatt 2932 hierher übertragen am 31. Mai 2000. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 6352, 6353 und 6354) besteht diese Belastung.</p> <p><i>Wd</i> <i>Schweido</i></p>					
	3	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Haltung und Unterhaltung von Kanälen mit Reinigungsschächten) für die <u>Stadtgemeinde Remscheid</u>. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1981 und 05. August 1982 eingetragen am 13. Oktober 1982 und letztlich von Blatt 2932 hierher übertragen am 31. Mai 2000. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 6352, 6353 und 6354) besteht diese Belastung.</p> <p><i>Wd</i> <i>Gornitz</i></p>					
Zehner	4	<p><i>Wd</i> <i>Schweido</i></p>					
		<p><i>Wd</i> <i>Schweido</i></p>					

Remscheid Lennep 6354 - Letzte Änderung 27.12.2024 - Ausdruck vom 26.03.2025 - Seite 7 von 12

Anlage 5: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lennep Blatt 6354

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Lennep	Blatt 6354	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2			
5	1			
6	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 22/24). Eingetragen am 27.12.2024.</p> <p>Fellmann</p>		

Remscheid Lennep 6354 · Letzte Änderung 27.12.2024 · Ausdruck vom 26.03.2025 · Seite 8 von 12

Amtsgericht Remscheid		Grundbuch von Lennep	Blatt 6354	Abteilung II
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7	
1, 2	<p>Das Recht ist auf die EWR GmbH in Remscheid übergegangen. Eingetragen am 5. März 2004.</p> <p><i>4d.</i> <i>Selweide</i></p>	4	<p>Gelöscht am 13. Oktober 2000.</p> <p><i>M → Selweide</i></p>	
		5	<p>Gelöscht am 02.06.2005.</p> <p>Thümler</p>	

Remscheid Lennep 6354 · Letzte Änderung 27.12.2024 · Ausdruck vom 26.03.2025 · Seite 9 von 12

Anlage 6: Auszug aus der Teilungserklärung zum Haus Arnold-Wilhelm-Str.3

5

125

a) 285.559/1.000.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoß und einem Kellerraum im Kellergeschoß, die im Aufteilungsplan mit der Nummer 1 bezeichnet sind, 6352 ✓

b) 251.667/1.000.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoß und drei Kellerräumen im Kellergeschoß, die im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichnet sind, 6353 ✓

c) 462.774/1.000.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoß und zwei Kellerräumen im Kellergeschoß sowie dem Speicherraum, die im Aufteilungsplan mit der Nummer 3 bezeichnet sind. 6354 ✓ $\frac{1.000.000}{1.000.000}$

2. Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind gemäß § 3 Absatz 2 WEG in sich abgeschlossen.

3. Bestellung von Sondernutzungsrechten S/NR

a) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an derjenigen Gartenfläche zu, die in dem zur Abgeschlossenheitsbescheinigung genommenen Lageplan mit rot schraffiert dargestellt ist, wobei klargestellt wird, daß nur der zwischen den rot schraffierten Flächen liegende Weg Gemeinschaftseigentum ist,

b) den jeweiligen Eigentümern der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 und 2 bezeichneten Wohnungen steht gemeinschaftlich das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht) an derjenigen Grundstücksfläche zu, die in dem zur Abgeschlossenheitsbescheinigung genommenen Lageplan mit blau dargestellt ist, wobei die blaue Fläche im Norden die Terrassenbreite umfaßt.

Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenregister



Der Oberbürgermeister, 42849 Remscheid FD 4.63

Email

Sachverständige für Immobilienbewertung
Reinhard und Johanna Biemann
Herr Reinhard Biemann
Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege

Kontakt Herr Tyrol
Adresse Ludwigstraße 14
Raum 107
Telefon (0 21 91) 16 - 23 75
Telefax (0 21 91) 16 - 1 23 75
E-Mail p.tyrol@remscheid.de
Zeichen **01547-25-240**

Datum 14.07.2025

Grundstück **Remscheid, Arnold-Wilhelm-Straße 3**
Gemarkung Lennep
Flur 28
Flurstück 330
Vorhaben **Baulastauskunft**
Ihr Zeichen Ihre Baulastanfrage vom 10.07.2025

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Flurstück mit der Katasterbezeichnung

- Gemarkung Lennep
Flur 28
Flurstück 330

derzeit **keine** Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Tyrol
Verw.-Fachangestellter
Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege
Bauaufsicht - Verwaltung und Verfahren

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

www.remscheid.de

Buslinien:
615, 651, 653, 654,
655, 656, 657, 658,
660, 664, 668, 670

Bushaltestelle:
Friedrich-Ebert-Platz

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Remscheid IBAN: DE81 3405 0000 0000 0000 18 IBAN: DE90 3701 0050 0016 0905 08
Swift-Bic: WELADEDXXX Swift-Bic: PBNKDEFF