

Gereon Leuz

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

Datum: 13.07.2023

Az.: 2021-1333-A

PDF-Internetversion

## 2. Aktualisierung des W E R T G U T A C H T E N S

über das mit einem  
Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in  
42859 Remscheid, Wilhelm-Rees-Str. 12



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Stichtag 02.02.2023 ermittelt mit

710.000,00 €.

---

## 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.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gebäudebeschreibung .....	11
3.3	Außenanlagen .....	14
3.4	Garage.....	14
3.5	Allgemeinbeurteilung.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.5	Sachwertberechnung.....	18
4.6	Vergleichswertermittlung .....	23
5	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	42859 Remscheid, Wilhelm-Rees-Str. 12
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 14004, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 202, Flurstück 151 (856 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Alleestr. 119 42853 Remscheid  Aktenzeichen des Gerichts: 011 K 024/19  Auftrag vom 18.12.2020 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aktualisierung des Gutachtens Nr. 2021-1333 des Unterzeichners vom 18.05.2021 nach erfolgter Innenbesichtigung</li><li>• Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren</li></ul>
Wertermittlungstichtag:	02.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	02.02.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentümer -Name hier nicht abgedruckt-</li><li>• Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2021
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Überprüfen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholen einer Baulastenauskunft
- Einholen einer Bodenrichtwertauskunft beim Gutachterausschuss der Stadt Remscheid
- Einholen einer Auskunft beim Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid
- Auskunft zu Gewerbebetrieben
- Auskunft zur Wohnungsbindung
- Bewilligungsurkunde zu den im Grundbuch eingetragenen Rechten in Abt. II, lfd. Nrn. 1-4

## 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)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Wuppertal, Solingen  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf  <u>Autobahnzufahrt:</u> A1-Anschluss Remscheid

Bahnhof:  
Remscheid-Lennep

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

- Stadtteil Remscheid-Süd (Ehringhausen)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs nicht in unmittelbarer fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe
- das Stadtzentrum von Remscheid mit der Stadtverwaltung liegt etwa sechs Kilometer entfernt
- sehr gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße:

offene, 1-2-geschossige Bauweise mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, Nachbarbebauung überwiegend mit freistehenden Villen

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

- leichte Hanglage
- im Straßenverlauf nach Süden abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 23 m
- mittlere Tiefe: ca. 37 m
- rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege nicht vorhanden
- Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Kanalanschluss

---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung nur durch die Garage
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid vom 18.02.2021 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächen- kataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt alt- lastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Vergleichs- und Sachwertermittlung ab.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berück- sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinaus- gehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden auftragsgemäß nicht ange- stellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belas-  
tungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter  
Grundbuchauszug vom 20.06.2022 vor. Hiernach  
bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von  
Remscheid, Blatt 14004, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen  
Eigentümer des Grundstücks Flur 202 Flurstück  
139 – zur Zeit eingetragen in Blatt 11.450 – fol-  
genden Inhalts: Der Eigentümer des belasteten  
Grundstücks hat eine Bebauung mit einem Haus  
zu unterlassen, wenn und insoweit sie nicht in ein-  
geschossiger Bauweise mit Flachdach erfolgt. Un-  
ter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. April  
1983 eingetragen am 16. Februar 1984 in Blatt  
9053 und hierher übernommen am 30. März 1984.

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen  
Eigentümer des Grundstücks Flur 202 Flurstück  
141 – zur Zeit eingetragen in Blatt 11.450 – fol-  
genden Inhalts: Der Eigentümer des belasteten  
Grundstücks hat eine Bebauung mit einem Haus  
zu unterlassen, wenn und insoweit sie nicht in ein-  
geschossiger Bauweise mit Flachdach erfolgt. Un-  
ter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. April  
1983 eingetragen am 16. Februar 1984 in Blatt  
9053 und hierher übernommen am 30. März 1984.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 202 Flurstück 150 – zur Zeit eingetragen in Blatt 9053 – folgenden Inhalts: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat eine Bebauung mit einem Haus zu unterlassen, wenn und insoweit sie nicht in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach erfolgt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. April 1983 eingetragen am 16. Februar 1984 in Blatt 9053 und hierher übernommen am 30. März 1984.

lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 202 Flurstück 168 – zur Zeit eingetragen in Blatt 11.452 – folgenden Inhalts: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat eine Bebauung mit einem Haus zu unterlassen, wenn und insoweit sie nicht in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach erfolgt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. April 1983 eingetragen am 16. Februar 1984 in Blatt 9053 und hierher übernommen am 30. März 1984.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 011 K 024/19). Einge-  
tragen am 28.08.2019

Anmerkung/Beurteilung/Wert-  
minderung durch die eingetragene Grunddienstbarkeiten:

Die rechtlichen Merkmale zum hier gegenständlichen Bewertungsobjekt weichen vom „Regelfall“ ab – zur umfassenden Beurteilung wäre eine fachkundige Interpretation der Rechtslage erforderlich. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen und auch durch den erteilten Auftrag nicht abgedeckt.

Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten bzw. der auf das Grundstück einwirkenden Rechtssituation keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen (vgl. § 6 ImmoWertV).

Für diese Wertermittlung wurden vom Sachverständigen deshalb vereinzelt Recherchen in allgemein zugänglichen Quellen hinsichtlich der zum Bewertungsobjekt festgestellten Problematik angestellt und unter den Aspekten der Wertermittlung ausgewertet. Damit ist jedoch keine Interpretation der Rechtslage i.S. eines Rechtsgutachtens verbunden; es wurden lediglich Annahmen für die hier vorzunehmende Wertermittlung abgeleitet. Sollten sich die rechtlichen Ansätze ändern oder andere Aspekte hinzukommen, könnten sich die

daraus resultierenden Ableitungen und Rückschlüsse u. U. auch ändern oder ggf. sogar keinen Bestand mehr haben - die dargestellten Ergebnisse der Wertermittlung wären insofern dann auch gegenstandslos.

#### Sachverhalt:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Satteldach bebaut. Gemäß den im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten unter lfd. Nr. 1-4 ist eine Bebauung nur mit einem Gebäude mit Flachdach zulässig. Ein Rückbau des Satteldachs und Umbau zu einem Flachdach würde nach Einschätzung des Unterzeichners Kosten in Höhe von ca. 40.000,00 € verursachen.

#### Fazit:

Der Unterzeichner geht nicht davon aus, dass ein berechtigter Grundstückseigentümer den Rückbau des Satteldachs tatsächlich fordern und durchsetzen kann, dies wird für unverhältnismäßig gehalten. Vielmehr ist zu erwarten, dass, sofern diese Problematik auftreten sollte, eine Regelung über Schadenersatz eher zielführend wäre. Wie hoch das Risiko ist, dass einer der berechtigten Eigentümer einen Rückbau oder Schadenersatz fordert kann nicht gesagt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich eventuelle Schadenersatzforderungen in Höhe von 30 % der theoretischen Rückbaukosten belaufen könnten.

Die Wertminderung des Grundstücks durch die vier eingetragenen Grunddienstbarkeiten wird daher mit insgesamt 12.000,00 € bemessen.

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung diese Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. 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 19.02.2021)

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 trifft der Bebauungsplan 387 A folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)  
o = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
D = Dachneigung 0° bis 35 °

### 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 i. S. des Bebauungsplans 387 A unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 25.02.2021). 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 Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

## 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 toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien 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 mit Garage
Gebäudetyp:	eingeschossiges Einfamilienhaus
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung vom 12.07.1996 insgesamt 129,96 m <sup>2</sup> .
Nutzungseinheiten gemäß vorliegender Grundrisspläne:	<u>Kellergeschoss:</u> Heizraum, Öltankraum, Flur, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Kellerraum  <u>Erdgeschoss:</u> Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Toilette, Flur, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, zwei Bäder, überdachte Terrasse, Garage  <u>Dachgeschoss:</u> nicht ausgebaut, nur von der Garage aus zugänglich mittels einer Leiter

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente in Kiesbeton
Fassade/Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Außenwände:	Mauerwerk aus Porenbetonstein
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Porenbetonstein
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Konstruktion aus Stahlrechteckrohren, Trittstufen aus furnierten Tischlerplatten
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> mit Betondachsteinen

Wärmedämmung:

nach der zum Baujahr gültigen Wärmeschutzverordnung mit mindestens 18 cm Mineralfaserdämmung

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ölzentralheizung Baujahr 1996 der Firma Wolf</li><li>• die Heizung ist überwiegend als Fußbodenheizung ausgeführt</li><li>• 3 Kunststofföltanks á ca. 2.500 l Fassungsvermögen</li><li>• im Wohnzimmer befindet sich ein geschlossener Kamin</li></ul>
Warmwasserversorgung:	über die Heizungsanlage
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)</li><li>• Klimaanlage in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer</li></ul>
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Telefon</li><li>• Internet</li><li>• Sat-Anlage</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alarmanlage</li><li>• Klimaanlage</li><li>• offener Kamin im Wohnzimmer</li></ul>

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):	Die Wohnfläche beträgt insgesamt 129,96 m <sup>2</sup> gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Die Wohnräume erstrecken sich über das Erdgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich Vorratsräume, Waschküche und ein Hobbyraum. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Dachgeschossfläche ist nur über eine Leiter von der Garage aus zugänglich.
Bodenbeläge:	Laminat- und Fliesenböden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen, Raufasertapete oder Glasfasertapete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, teilweise mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem ursprünglichen Baujahr 1996
Türen:	Holztüren in Holzzargen, weiß lackiert
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gästetoilette mit WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Ausstattung aus dem Baujahr</li><li>• Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Ausstattung aus dem Baujahr</li><li>• Duschbad mit Dusche, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Ausstattung aus dem Baujahr</li></ul>
Besonnung/Belichtung:	gut, insbesondere durch teilweise bodentiefe Fenster/Terrassentüren

### 3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde laufend instandgehalten. Größere Modernisierungen sind seit der Errichtung im Jahr 1996 nicht erfolgt.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Zufahrtsfläche zur Garage mit Betonsteinpflaster befestigt
- kleiner Vorgarten mit mittelhoher Zierbepflanzung
- straßenseitig keine Einfriedung
- zentrale Rasenfläche hinter dem Haus, Einfriedung mit Zaun und Hecken, mittelhohe Zierbepflanzung
- Terrasse mit Betonsteinplatten befestigt.

### 3.4 Garage

Art:	massive, übergroße Garage
Baujahr:	1996
Fassade/Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	die Garage ist nicht unterkellert
Türen/Garagentor:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aluminium/Stahlschwingtor</li><li>• Stahltüre zum rückseitigen Gartenbereich</li></ul>
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine  <u>Wärmedämmung:</u> Dachfläche gedämmt

### 3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude befindet sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Das Gebäude macht insgesamt einen zufriedenstellenden Eindruck.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 42859 Remscheid, Wilhelm-Rees-Str. 12, zum Wertermittlungstichtag 02.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	14004	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	202	151	856 m <sup>2</sup>

### 4.2 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 2010-ImmoWertV) 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 Sachwertverfahrens zu ermitteln, da diese üblicherweise zur persönlichen Eigennutzung und nicht zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude sowie dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

#### 4.2.1 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 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. Dem Sachverständigen liegt nur ein direkter Vergleichskaufpreis vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Remscheid ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, versehen mit der entsprechenden Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

#### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt (gute Lage) 340,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	02.02.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	856 m <sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

## I. Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert = 340,00 €/m<sup>2</sup>  
(Ausgangswert für weitere Anpassung)

## II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	02.02.2023	× 1,00	E 1

## III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	gute Lage	sehr gute Lage	× 1,15	E 2
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 391,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600,00	856,00	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 391,00 €/m <sup>2</sup>	

## IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabefreier relativer Bodenwert	= 391,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 856 m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert	= 334.696,00 €
	<u>rd. 335.000,00 €</u>

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.02.2023 insgesamt 335.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

## E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag sind entsprechend des Remscheider Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

## E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Das Bewertungsgrundstück liegt in sehr guter Lage südlich des Referenzpunktes des Bodenrichtwertes in hinterer Baureihe und damit größerer Entfernung zur Bürger Straße. Es wird daher ein Zuschlag in Höhe von 15 % auf den Bodenrichtwert vorgenommen.

## E 3-Anpassung wegen der Grundstücksgröße:

Grundstücke unterschiedlicher Größe erzielen üblicherweise unterschiedliche Quadratmeterpreise, d.h. größere Grundstücke erzielen geringere relative Preise wie kleine-

re Grundstücke. Das Richtwertgrundstück ist definiert mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat zwar eine Größe von 856 m<sup>2</sup>, die Baulandtiefe von 40 m wird jedoch nicht überschritten. Es wird daher keine Anpassung des Bodenwertes wegen der Größendifferenz vorgenommen.

#### 4.4 Sachwertermittlung

Das Modell für die Sachwertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Wert der Gebäude ist auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Außenanlagen ergibt den Sachwert des Grundstücks (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

#### 4.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	447,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 02.02.2023 (2010 = 100)	175,7	175,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	702,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.233,41 €/m <sup>2</sup> BGF	852,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	551.334,27 €	29.825,25 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	551.334,27 €	29.825,25 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre	35 Jahre
• prozentual	31,25 %	41,67 %
• Faktor	0,6875	0,5833
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	379.042,31 €	17.397,07 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	396.439,38 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 19.821,97 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 416.261,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 335.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 751.261,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 713.698,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 713.698,28 €
	rd. 714.000,00 €

#### 4.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus:  
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
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 und Treppen	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 %	0,0 %	95,5 %	4,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	0,0	0,00
3	695,00	95,5	663,73
4	840,00	4,5	37,80
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 701,53

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 701,53 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 702,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Sie sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlichen Außenanlagen werden modellkonform mit 5 % der Herstellungskosten angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist für das Wohnhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren bestimmt und angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Die Gebäude wurden 1996 errichtet. Aufgrund des Alters und des vorgefundenen baulichen Zustands wird dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren und der Garage von 35 Jahren beigemessen.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 23 ImmoWertV erfolgt nach der linearen mathematischen Funktion (Wertminderung in % = 100 x Alter : GND).

### Sachwertfaktor

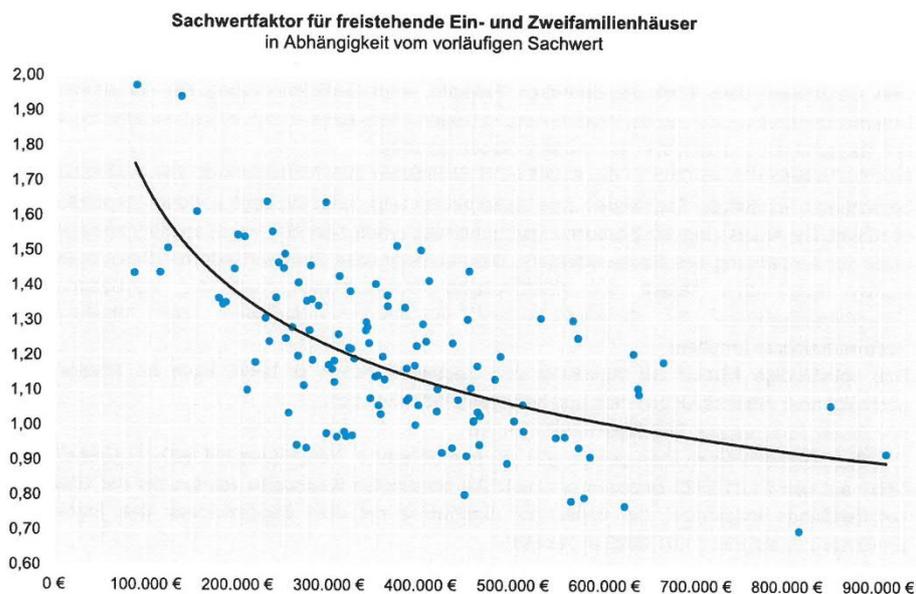
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Ver-

kehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der „vorläufige Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Dieser Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen abzuleiten. Er wird gegliedert nach der Objektart, der Region und der Objektgröße.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Remscheid veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren bei freistehenden Einfamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von 500.000,00 € zwischen 0,80 und 1,30 bei einem Mittelwert von ca. 1,07. Für höhere vorläufige Sachwerte liegen nur wenige Kauffälle vor, z.B. für vorläufige Sachwerte von 800.000,00 € bis 850.000,00 € nur zwei Werte (0,70 und 1,08), vgl. Schaubild aus Grundstücksmarktbericht 2023.

46

Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid



Der für vorliegendes Objekt ermittelte vorläufige Sachwert liegt bei ca. 751.000,00 €. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,95 bestimmt und angesetzt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Solche Besonderheiten liegen nicht vor.

## 4.6 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen in der Regel vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren/Immobilienrichtwerte herangezogen werden.

### 4.6.1 Vergleichswertberechnung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen, vgl. Berechnung in Anlage 9. Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes ergibt sich inkl. der Garage (15.000,00 €) mit 705.000,00 €.

Hinweis:

Der Immobilienrichtwert wurde aus Daten des Grundstücksmarktberichts 2022 abgeleitet. Aktuellere Immobilienrichtwerte waren am Wertermittlungstichtag 02.02.2023 bzw. am Tag der Bearbeitung des Gutachtens, dem 24.04.2023, noch nicht veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist vermerkt, dass es bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern keine wesentlichen Preisänderungen im letzten Jahr ergeben hat. Die Immobilienrichtwerte aus dem Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 (Grundstücksmarktbericht 2022) können daher hier verwendet werden.

## 5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein repräsentatives Einfamilienhaus mit Garage aus dem Baujahr 1996 in sehr guter Wohnlage. Das Objekt präsentiert sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einer Wohnebene.

Positiv auf die Verkäuflichkeit wirkt sich insbesondere die sehr gute Wohnlage aus. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 714.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 705.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 42859 Remscheid, Wilhelm-Rees-Str. 12, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	14004	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	202	151

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Sachwertes mit

**710.000,00 €**

in Worten: siebenhundertzehntausend 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, 13.07.2023

## 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 01.01.2021 (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 Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Revugis Fachmedienverlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 22. Auflage, 2014/2015

## 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: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen
- Anlage 7: Altlastenauskunft
- Anlage 8: Baubeschreibung aus dem Jahr 1996
- Anlage 9: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW



Straßenansicht



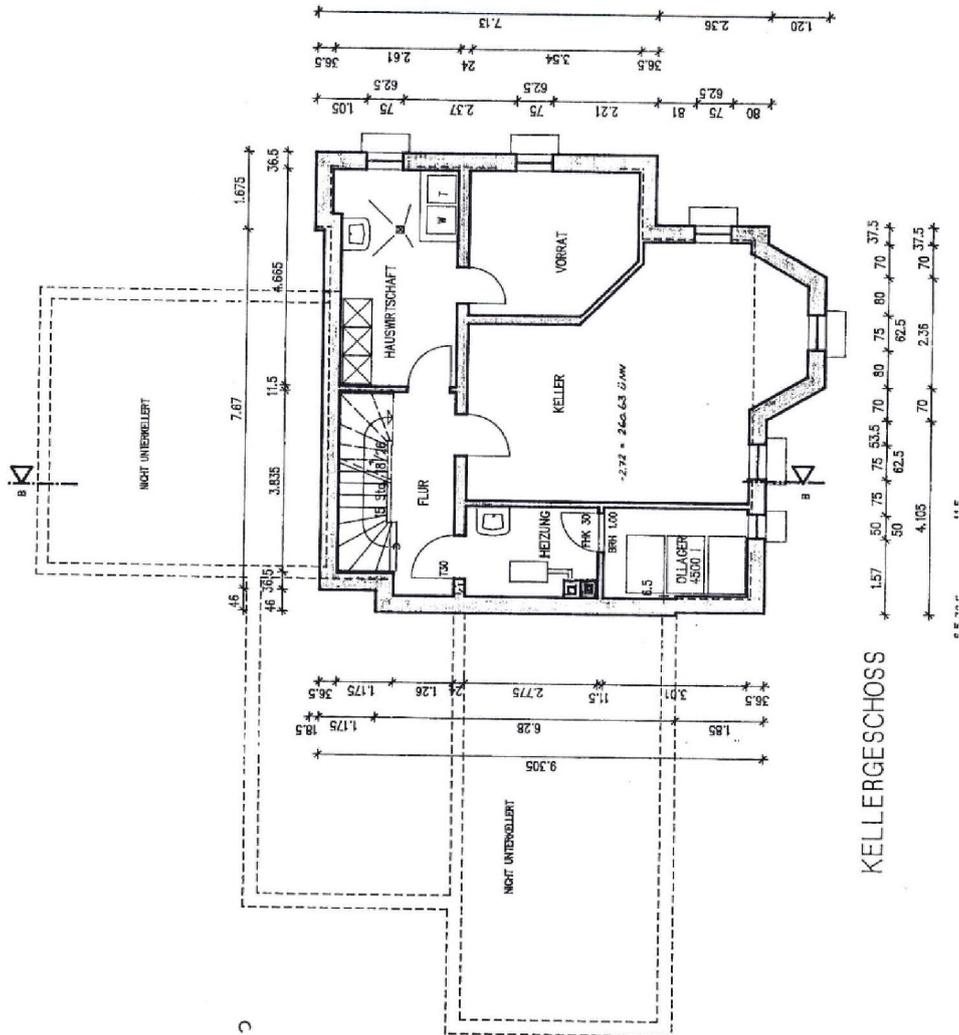
Seitenansicht



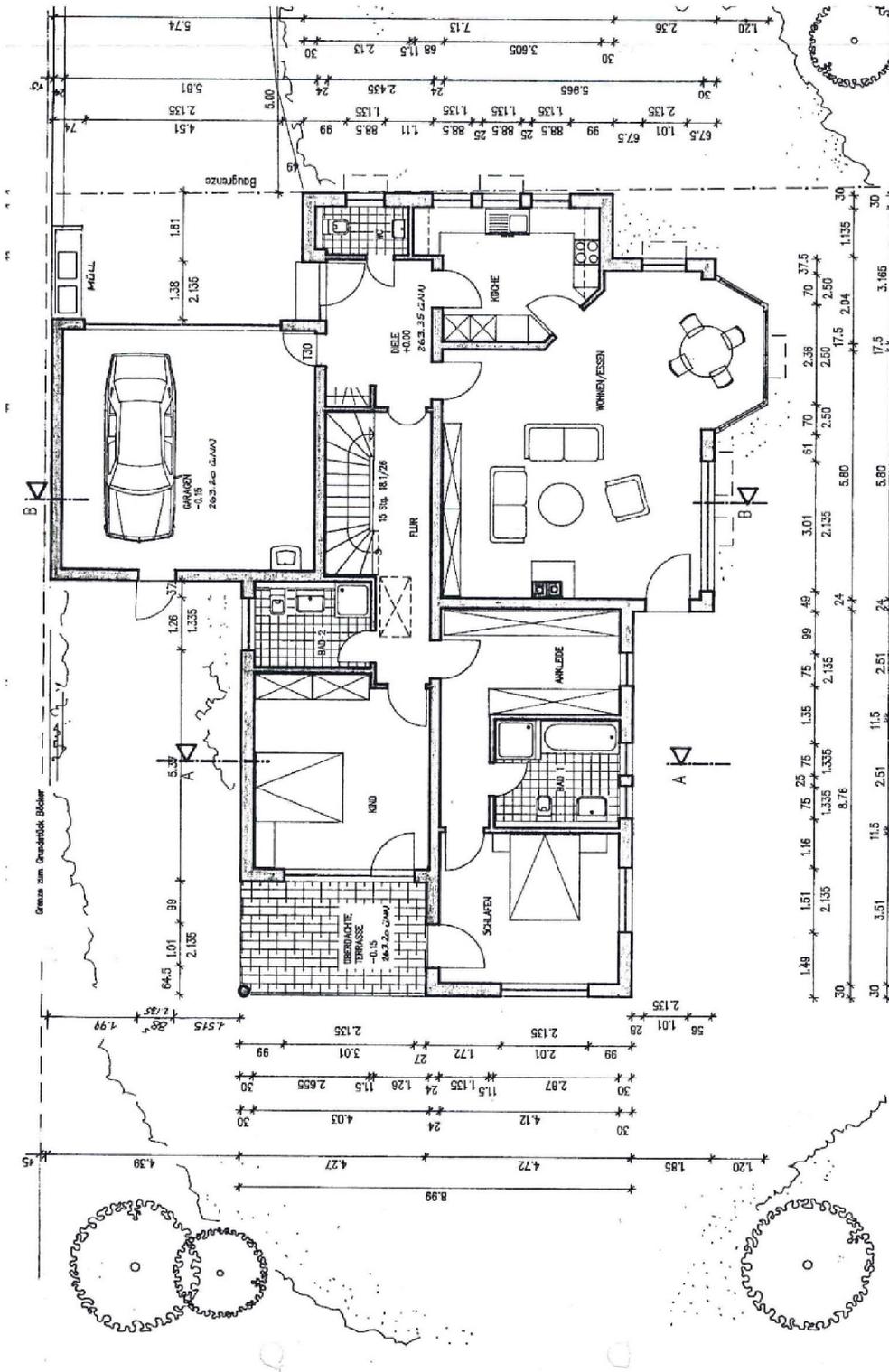
Gartenansicht



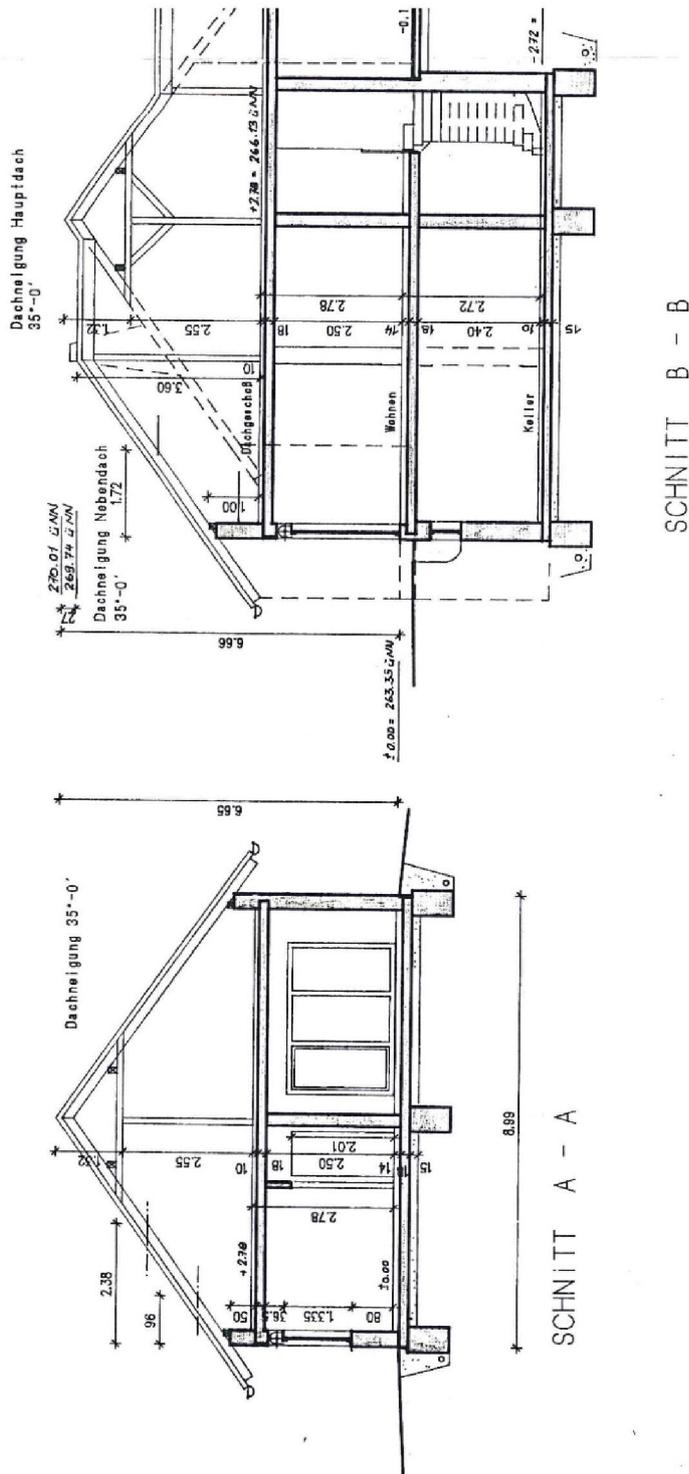
Garage



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt