

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0171 - 4957865

Jennifer **Staltmayer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: Jennifer.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 55,
Flurstück 159, Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Straße 25, groß 2.404 m²
Flurstück 347, Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Straße 27, 27a, groß 40 m²
Flurstück 348, Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Straße 25, groß 91 m²

VERKEHRSWERT

276.700 €

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
-Zwangsversteigerung-
Alleestr. 119
42859 Remscheid

Aktenzeichen: 011 K 31/23

Bewertungsstichtag: 23.03.2024

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	9
2.1.	Grundbuchangaben	9
2.2.	Regionale Beschreibung	12
	Grundstückslage, Verkehrsanbindung	14
2.3.	Grundstücksbeschreibung	15
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	17
3.1.1.	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	21
3.1.2.	Sonstiges	22
3.1.3.	Bauliche Maße	22
3.2.	Beschreibung der Ausstattung	23
3.3.	Beurteilung	26
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	27
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2.	Bodenwertermittlung	30
5.	Vergleichswertverfahren	33
5.1.	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	34
5.1.1.	Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand	35
5.2.	Vergleichswertermittlung	39
6.	Ertragswertverfahren	40
6.1.	Mietpreisrecherche	41
6.2.	Jahresrohertrag	42
6.3.	Bewirtschaftungskosten	43
6.4.	Restnutzungsdauer	43
6.5.	Liegenschaftszinssatz	44
6.6.	Bodenwertverzinsung	45
6.7.	Barwertfaktor	45
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
6.9.	Ertragswertermittlung	46
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	47

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Grundbuchauszug Blatt 18279
Anlage 3	Auszug Liegenschaftskataster
Anlage 4	Gebäudeansichts- und Grundrisszeichnungen
Anlage 5	Bodenrichtwertauskunft
Anlage 6	Wohnflächenberechnung
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 8	Auskunft der Altlasten
Anlage 9	Geoport Research
Anlage 10	Kaufvertrag Notar (UR.-NR. 220/2014)
Anlage 11	Vereinbarung über die Bestellung von Grunddienstbarkeiten Notar URNr. 211/1993
Anlage 12	Teilungserklärung UR Nr. 1570 für 1993
Anlage 13	Auskunft Erschließung

Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/ Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Alleestraße 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Jennifer Staltnayer (ehemals Lahmeyer) Solinger Str. 149 • 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Staltnayer (ehemals Lahmeyer) Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Morsbacher Straße 25 42857 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Remscheid, Blatt 18279 Gemarkung Remscheid, Flur 55, Flurstück 156 , Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Str. 25, groß 2.404 m ² Gemarkung Remscheid, Flur 55, Flurstück 347 , Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Straße 27, 27a, groß 40 m ² Gemarkung Remscheid, Flur 55, Flurstück 348 , Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Straße 25, groß 91 m ² Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Anbau befindlichen Wohnung, Nummer 2 des Aufteilungsplanes. HINWEIS: Der Sachverständigen wurde per E-Mail der Stadtparkasse Wuppertal mitgeteilt, dass das Flurstück 347 verkauft wurde. Die Sparkasse hat nun den Kaufpreis erhalten, sodass das Notariat nunmehr die Unterlagen zur Grundbucheintragung nutzen kann. Somit steht das Flurstück 347 nicht mehr im Eigentum. Die Sachverständige bewertet das Flurstück 347 als Anknüpfungstatsache bei der Berechnung des Verkehrswertes in ihrem Gutachten nicht.
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Objekt Morsbacher Straße 25 in Remscheid gelegen
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Name und Anschrift des WEG-Verwalters Kein WEG-Verwalter vorhanden (Eigenverwaltung innerhalb der Familie)

Höhe des monatlichen Hausgeldes und ob Heizkosten enthalten, sind:

Das Bewertungsobjekt besteht aus insgesamt **zwei Wohneinheiten**. Die zu bewertende Wohneinheit (**WE 2**) wurde an das Haupthaus (WE 1) im südlichen Gebäudeteil angebaut. Eine Trennung von Strom und Heizung ist vorhanden. Ein monatliches Hausgeld wird laut Eigentümer nicht gezahlt.

Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden

keiner vorhanden

Sind bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt vorhanden?

Ein Smart Home System wurde von dem Eigentümer (WE 2) eingebaut. Allerdings sind hier lediglich alle Kabel verlegt worden und es ist nach momentanem Stand eingeschränkt nutzbar. Das Smart Home System wurde von der Sachverständigen in den BoG's mit einem geschätzten Betrag gewürdigt. Ansonsten sind keine weiteren Zubehörstücke erkennbar.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Eigentümeraussage sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Auf allen Flurstücken keine Baulast vorhanden Eine schriftliche Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei.

Besteht eine Wohnungsbindung nach dem WoBindG/WFNG NRW und wie lange?

Nein, es besteht keine Wohnungsbindung

Ist das Objekt vermietet und bestehen Mietverträge?

Die Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt am Bewertungsstichtag vollständig besichtigen. Das Objekt befindet sich in Eigennutzung eines Eigentümers, welcher aber nicht mehr im Bewertungsobjekt wohnt.

Bestehen Altlasten auf den Flurstücken?

Nein, Altlastenfreiheit scheint vorhanden. Das Schreiben des Fachdienstes Umwelt der Stadt Remscheid liegt dem Gutachten in Anlage bei.

Besteht Denkmalschutz?

Laut der Denkmalschutzliste der Stadt Remscheid keine Eintragung für das Bewertungsobjekt.

Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden?

Laut Ortsbesichtigung augenscheinlich keine erkennbar.

	<p>Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden? Ja es sind Grunddienstbarkeiten vorhanden und werden im vorliegenden Gutachten auf Seite 10 unter Punkt 2.1 Grundbuchangaben schriftlich wieder gegeben</p> <p>Sind Bergschäden vorhanden? Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Flurstücke über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des Grundstücks ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.</p> <p>Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja, die Hausnummer stimmt mit der Grundbucheintragung überein.</p>
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 13.03.2024 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 31/23
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	23.03.2024
Ortsbesichtigung	<p>23.03.2024 <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Staltmayer (geb. Lahmeyer), Sachverständige Eigentümer</p> <p>Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Objekt vollständig begehen.</p>
Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall konnte die Sachverständige das Bewertungsobjekt vollständig besichtigen.</p> <p>Der Eigentümer, welcher das Objekt nicht mehr bewohnt, hat der Sachverständigen die Zeichnungen, Pläne, Kaufvertrag und die</p>

Wohnflächenberechnung übergeben. Die Sachverständige orientiert sich im vorliegenden Gutachten an diesen Unterlagen.
Alle zur Verwendung genommenen Unterlagen werden dem Gutachten in Anlage beigelegt.

Im Gesamteigentum befinden sich nun die Flurstücke 156 und 348.

Der Sachverständigen wurde per E-Mail der Stadtsparkasse Wuppertal mitgeteilt, dass das Flurstück 347 verkauft wurde. Die Sparkasse hat nun den Kaufpreis erhalten, sodass das Notariat nunmehr die Unterlagen zur Grundbucheintragung nutzen kann. Somit steht das Flurstück 347 nicht mehr im Eigentum. Die Sachverständige bewertet das Flurstück 347 als Anknüpfungstatsache bei der Berechnung des Verkehrswertes in ihrem Gutachten nicht.

Im vorliegenden Gutachten wird jedes Flurstück und dessen Wert im Einzelnen ausgewiesen.

Das Flurstück 156 befindet sich in starker Hanglage (von Osten nach Westen) und wurde ursprünglich mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Laut den Hausakten ist das Wohngebäude in **drei** Bauabschnitten errichtet worden. Der 1. Bauabschnitt, Baujahr 1956, besteht aus einem rechteckigen Baukörper mit Unterkellerung und voll ausgebautem Dachgeschoß.

1959 ist an der Talseite ein kleiner zweigeschossiger Anbau zum Haupthaus errichtet worden.

1963 ist das Gebäude auf der Kellergeschossebene an der Talseite durch einen **eingeschossigen Anbau mit Flachdach und Teilunterkellerung** nochmals erweitert worden. Dieser Anbau wurde im Weiteren im Jahr 2018 mit einem **weiteren Anbau** an der Südseite erweitert (WE 2).

Das Flurstück 348 ist ebenfalls eine Gebäude- und Freifläche, welche sich an der Straße befindet und nicht bebaut wurde.

Die Bewertungseinheit WE 2 ist über das Flurstück 156 zu erreichen und führt am bestehenden Haupthaus vorbei. Das Bewertungsobjekt wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Hier fehlen im hinteren Gebäudeteil der Außenputz und die Dämmung. Diese Tatsache wird im vorliegenden Gutachten bei der Bewertung der Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in **starker Hanglage**. Die Hanglage findet bei der Berechnung des Bodenwertes Beachtung.

Insgesamt besteht die Bewertungseinheit aus einem Erdgeschoss, welches sich auf Kellergeschossebene des Haupthauses auf dem

	<p>Flurstück darstellt. Ein kleines Kellerabteil befindet sich unter dem Eingang der Bewertungseinheit Nr. 2. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Raum. Im Weiteren befinden sich durch die Hanglage im nicht weiter vorhandenen Kellergeschoss Stützbalken, damit der Raum als freigelegte überdachte Staufläche fungieren kann.</p> <p>Im vorliegenden Gutachten werden das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen in normaler Wohnlage laut dem Mietspiegel der Stadt Remscheid.</p>
--	---

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeansichts- und Grundrisszeichnungen • Grundbuchauszug • Baugenehmigung Anbau 2018 • Teilungserklärung • Auskunft Erschließung • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Bodenrichtwertauskunft • Altlastenauskunft • Baulastenauskunft • Wohnflächenberechnung • Auskunft Bergbau • Übertragungsvertrag • Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Remscheid • Denkmalschutzliste der Stadt Remscheid • Urkunde Nr. 211/1993 Vereinbarung über die Bestellung von Grunddienstbarkeiten
Baulasten	Gem. schriftlicher Bestätigung (in Anlage) sind keine Baulasten vorhanden
Altlasten	Durch den Fachdienst Umwelt der Stadt Remscheid (Gewässer- und Bodenschutz) wurde schriftlich mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück nicht in den Altlasten - und Verdachtsflächenkataster enthalten ist. Das Schreiben ist dem Gutachten (in Anlage) beigelegt.
Bergschäden	Gemäß Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Amsberg liegt das Bewertungsgrundstück in zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In diesem Bereich ist kein Bergbau dokumentiert. Die Auskunft liegt dem Gutachten in Anlage bei.
Nutzung	Zuerst Eigennutzung, jetzt Leerstand
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste der Stadt Remscheid besteht <u>kein</u> Denkmalschutz.

Naturschutz	Gemäß der Stadt Remscheid befindet sich das Flurstück in <u>keinem</u> Naturschutzgebiet.
-------------	---

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	18279		
Flur	55		
Flurstücke	156, 347, 348		
Bestandsverzeichnis (Grundbuchauszug vom 15.02.2024) Hinweis: Die Sachverständige gibt das ihr vorliegende Grundbuch wieder. Das Flurstück 347 wurde verkauft und befindet sich nicht mehr im Eigentum laut der Stadtparkasse Wuppertal.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	156	Gebäude- und Freifläche Morsbacher Straße 25	2.404 m ²
	347	Gebäude- und Freifläche Morsbacher Straße 27,27a	40 m ²
	348	Gebäude- und Freifläche, Morsbacher Straße 25 Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Anbau befindlichen Wohnung, Nummer 2 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 18.278) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei der ersten Veräußerung und nicht bei einer Veräußerung an den Ehegatten und an Abkömmlinge sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. September 1993/8. Februar 1994. Bezug	91 m ²

	<p>genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 4457 hierher übertragen. Eingetragen am 30. März 1994.</p> <p>Zu 1/2 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 189 eingetragen in Blatt 1868 Abteilung II lfd. Nr. 1.</p> <p>Zu 1/3 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 163 eingetragen in Blatt 1163 Abteilung II lfd. Nr. 1.</p> <p>Zu 1/4 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 203 eingetragen in Blatt 1163 Abteilung II lfd. Nr. 2.</p> <p>Zu 1/5 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 204 eingetragen in Blatt 55 Abteilung II lfd. Nr. 7.</p> <p>Zu 1/6 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 81 eingetragen in Blatt 6836 Abteilung II lfd. Nr. 4.</p> <p>Zu 1/7 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 159 eingetragen in Blatt 6837 Abteilung II lfd. Nr. 1.</p> <p>Zu 1/8 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 121 eingetragen in Blatt 55 Abteilung II lfd. Nr. 7.</p> <p>Zu 1/9</p>	
--	---	--

	<p>Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 122 eingetragen in Blatt 55 Abteilung II lfd. Nr. 1.</p> <p>Zu 1/10 Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Remscheid Flur 55, Flurstück 160 eingetragen in Blatt 3814 Abteilung II lfd. Nr. 3.</p> <p>Lfd Nr. 9/zu 1</p> <p>Das dienende Grundstück ist übertragen nach Blatt 20827 und unter lfd. Nr. 240 im Bestandsverzeichnis eingetragen. Die Dienstbarkeit ist in Abteilung II unter lfd. Nr. 108 eingetragen am 05.02.2018</p>	
Eigentümer	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich	
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. September 1993 eingetragen am 17. August 1994.	
Abteilung III Hypotheken, Grund- schulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für die Sachverständige nicht relevant.	

Hinweis

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Kaufpreisaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Beurteilung der Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Die Grunddienstbarkeiten/Dienstbarkeiten wurden im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens seinerzeit erforderlich, um die Erschließung des Bewertungsgrundstücks und die der angrenzenden relevanten Flurstücke zu sichern.

Es wurde hier ein Kanal erstellt, der in zwei Zweigleitungen von den Flurstücken 156 und 184 her in das Flurstück 160 und von dort aus durch die Flurstück 121 und 122 zur

öffentlichen Straßenfläche – L 215, Morsbachtalstraße – und dort in die öffentliche Kanalisation verläuft. Die entstandenen Herstellungskosten haben die Beteiligten gleichmäßig untereinander aufgeteilt.

Die jeweiligen Beteiligten räumen gleichzeitig allen Beteiligten, deren Grundbesitz oberhalb seines Grundbesitzes liegt, eine Grunddienstbarkeit ein, die die zukünftig möglicherweise auftretenden Probleme regelt.

Die jeweiligen Grunddienstbarkeiten mussten für einen Anschluss an den Kanal erfolgen und haben nach sachverständiger Ansicht keinen Einfluss auf den Wert der Wohneinheit, da die Bebauung des Grundstückes ohne diese Einträge nicht möglich gewesen wäre.

Die Einräumung der Grunddienstbarkeiten liegt dem Gutachten in Anlage bei.

Bei dem Flurstück 156 handelt es sich um das Flurstück, welches mit dem Bewertungsobjekt bebaut wurde. Bei dem Flurstück 348 handelt es sich ebenfalls um eine Gebäude- und Freifläche, welche sich in Richtung Straße erstreckt und nicht bebaut ist.

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadtteil	Remscheid
Einwohner	115.450 (Stand 31.12.2023)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	<p>Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist nach Wuppertal, Leverkusen und Solingen die viertgrößte Stadt des Bergischen Landes.</p> <p>Die Stadt ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland sowie ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks. Außerdem ist sie als Mittelzentrum in NRW klassifiziert.</p> <p>Die Einwohnerzahl Remscheids überschritt 1929 mit Bildung der „neuen“ Stadt Remscheid die Schwelle von 100.000 Einwohnern, wodurch sie Großstadt wurde.</p> <p>Aufgrund der weitreichenden Handelsbeziehungen seiner Metall- und Werkzeugindustrie nach Übersee nennt sich Remscheid volkstümlich-traditionell seit den 1880er Jahren die „Seestadt auf dem Berge“.</p> <p>Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens, über den tief eingeschnittenen Tälern des Eschbachs, des Morsbaches und der Wupper und ihrer Seitentäler östlich von Solingen und südlich von Wuppertal, welche zugleich die beiden nächsten größeren Städte sind.</p>

Die höchste Stelle des Stadtgebiets von Remscheid befindet sich in Hohenhagen auf dem Brodtberg und beträgt 378,86 m ü. NN, die tiefste Stelle befindet sich an der Wupper bei Wiesenkotten und beträgt 96 m ü. NN. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 9,4 km, die größte West-Ost-Ausdehnung 12,4 km. Der Temperaturunterschied innerhalb des Stadtgebietes beläuft sich auf 5 °C.

Bedingt durch den Steigungsregen ist Remscheid sehr stark von Niederschlägen betroffen, die Niederschläge speisen eine Reihe von künstlich angelegten Seen. Vor allem in den Wintermonaten gehört die Stadt zu den niederschlagsreichsten Orten in Deutschland. So fallen in Extremfällen teilweise bis zu 100 l/m² im Monat

Das Stadtgebiet Remscheids besteht heute aus vier Stadtbezirken: Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lennep und Lüttringhausen. Früher war der Stadtbezirk Alt-Remscheid unterteilt in die Stadtbezirke Innenstadt, Nord/Hasten und West, so dass es damals insgesamt sechs Stadtbezirke gab. Jeder Stadtbezirk hat seine eigene Bezirksvertretung, deren Vorsitzender der jeweilige Bezirksbürgermeister ist.

Im Jahre 2016 erbrachte Remscheid, innerhalb der Stadtgrenzen, ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,823 Milliarden €. Das BIP pro Kopf lag im selben Jahr bei 34.736 € (Nordrhein-Westfalen: 37.416 €, Deutschland 38.180 €) und damit leicht unter dem regionalen und nationalen Durchschnitt. In der Stadt gab es 2016 ca. 59.100 erwerbstätige Personen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 bei 6,9 % und damit leicht über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen mit 6,4 %.

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Nr. 95b „Remscheid“ und Nr. 95a „Remscheid-Lennep“) an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle Nr. 94 „Wuppertal-Ronsdorf“ liegt unmittelbar hinter der Stadtgrenze. Nahe der Eschbachtalsperre liegt die Raststätte Remscheid an der A 1. Ferner führen die Bundesstraßen B 51, B 229 und B 237, sowie die Landesstraßen L 58, L 74, L 80, L 81, L 157, L 216, L 407, L 409, L 411, L 412, L 415 und L 417 durch das Stadtgebiet.

Remscheid liegt an den Bahnstrecken Wuppertal-Oberbarmen–Opladen, Remscheid-Lennep–Remscheid-Hasten und Solingen–Remscheid, die heute zum Teil abschnittsweise stillgelegt sind. Die Strecke von Solingen führt an der Grenze zur Stadt Remscheid über die Müngstener Brücke, Deutschlands höchste Stahl-Eisenbahnbrücke.

Die vier Bahnstationen im Stadtgebiet (Remscheid Hauptbahnhof, Lennep, Lüttringhausen und Gùldenwerth) werden von der S-Bahn-Linie S 7 (Der Müngstener) sowie teilweise vom Regional-Express RE 47 (Düssel-Wupper-Express) bedient. Die nächstgelegenen Fernverkehrsbahnhöfe befinden sich in Wuppertal und Solingen.

In Remscheid besteht ein Amtsgericht, die Berufsfeuerwehr Remscheid mit sieben Freiwilligen Feuerwehren, eine Niederlassung

der Bundesagentur für Arbeit, sowie eine Einrichtung für öffentliche Ämter. Die Zentralbibliothek der Stadtbücherei Remscheid befindet sich in der Innenstadt, gegenüber dem Teo-Otto-Theater. Weitere Stadtteilbibliotheken liegen in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Letztere wird zu einem großen Teil vom Verein „Die Lütteraten“ getragen. Aber auch in Lennep gibt es eine Unterstützung durch die „Büchereifreunde Lennep“.

Am Rande des Ortskerns von Lüttringhausen befindet sich die Justizvollzugsanstalt Remscheid (JVA Remscheid), sowie eine von sechs Jugendarrestanstalten (JAA Remscheid) in Nordrhein-Westfalen.

Darüber hinaus ist Remscheid Standort der Bundesvereinigung Kulturelle Kinder- und Jugendbildung.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertende Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich etwas aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

Das Bewertungsgrundstück wird über die Morsbacher Straße erreicht und geht von dieser ab.

- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen*
- *Remscheid ca. 4 km*
- *Velbert ca. 27 km*
- *Solingen ca. 9 km*
- *Wuppertal ca. 13 km*
- *Leverkusen ca. 28 km*
- *Langenfeld ca. 24 km*
- *Düsseldorf ca. 39 km*

- *Sana Klinikum Remscheid ca. 11 km*

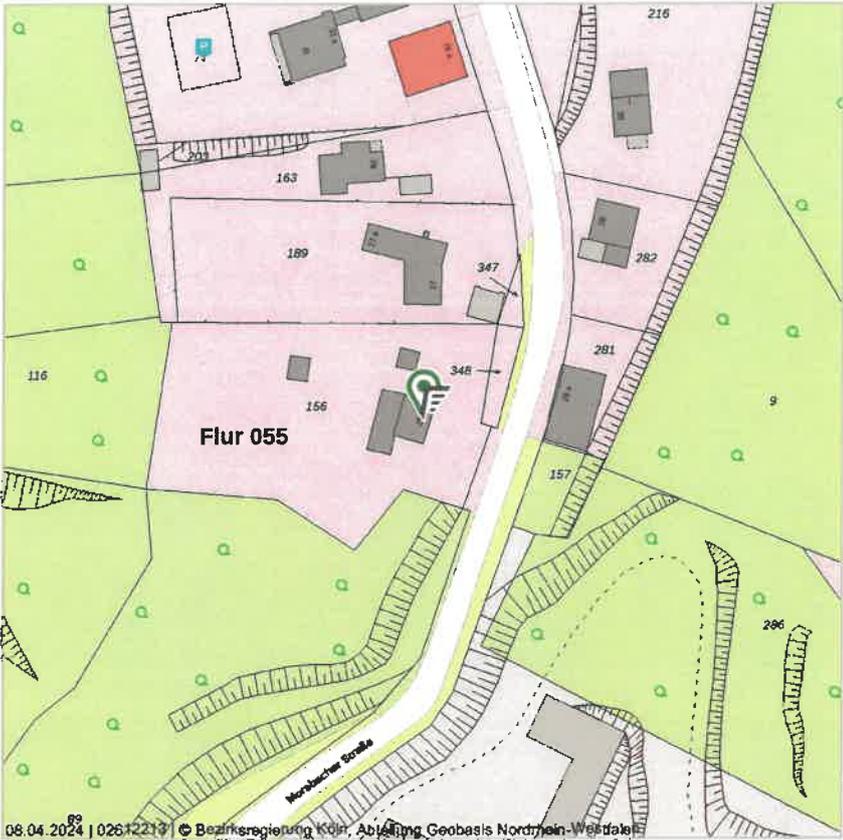
- *A 1 ca. 11 km*
- *A 46 ca. 13 km*

- *Flughafen Düsseldorf ca. 50 km*
- *Flughafen Köln ca. 50 km*
- *Bahnhof Remscheid Lennep ca. 5 km*

Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	<p>Die Morsbacher Straße ist zweispurig befahrbare Verkehrsstraße, die im Weiteren in einer Sackgasse endet. Die Straße verfügt über beidseitig angelegte Fußwege. Durch die Hanglage geht ein befestigter Weg zum Bewertungsobjekt der Morsbacher Straße ab.</p> <p>Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.</p>
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none">• Wasser• Strom• Kanal <p>Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit</p> <p>Laut Bescheinigung der Technischen Betriebe in Remscheid wird bescheinigt das die Grundstücke im Bereich einer Erschließungsanlage (Morsbacher Straße) liegen und zurzeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 bzw.- Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 – außerhalb des Grundbuchs belastet sind.</p> <p>Bei der Morsbacher Straße handelt es sich um eine vorhandene Erschließungsanlage gem. § 242 Abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an.</p> <p>Kosten für Maßnahmen gem. § 8 KAG sind im Wege einer öffentlich-rechtlichen Veranlagung im Verhältnis der erschlossenen Grundstücke zueinander unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit umzulegen.</p> <p>Die Bescheinigung der TBR wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p>
Art der Bebauung	Zweifamilienhaus (WE1 und WE2) mit rückseitigen Anbauten.
Grundstücksgestalt	<p>Das Bewertungsgrundstück wird aus den Flurstücken 156 und 348 gebildet und hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform.</p> <p>Die Topografie des Grundstücks ist stark hängig.</p>

	
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für das Grundstück liegt laut dem Portal der Stadt Remscheid kein Bebauungsplan vor.
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Morsbacher Straße.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Öffentlich Parkmöglichkeiten an der Morsbacher Straße vorhanden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Vor dem Wohnungseingang der Bewertungswohnung WE2 befindet sich eine Terrassenfläche. Ebenso verfügt das Flurstück über eine befestigte Zuwegung. Diese wurde von der Sachverständigen mit einem Prozentsatz von 2 % bei der Berücksichtigung der Außenanlage hinreichend gewürdigt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch die Sachverständige und den Informationen aus den vorhandenen Unterlagen.

3.1. Beschreibung des Gebäudes inkl. Anbauten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus (WE1 und WE2 inkl. Anbauten)
Baujahr	<p>Laut den Hausakten ist das Wohngebäude in drei Bauabschnitte errichtet worden. Der 1. Bauabschnitt, Baujahr 1956, besteht aus einem rechteckigen Baukörper mit Unterkellerung und voll ausgebautem Dachgeschoß.</p> <p>1959 ist an der Talseite ein kleiner zweigeschossiger Anbau errichtet worden (zu WE 1)</p> <p>1963 ist das Gebäude auf der Kellergeschossebene an der Talseite durch einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach und Teilunterkellerung nochmals erweitert worden. Dieser Anbau wurde im Weiteren im Jahr 2018 mit einem weiteren Anbau an der Südseite erweitert (WE 2)</p> <p>Die Sachverständige geht im vorliegenden Gutachten von einem Baujahr 1963 aus. Im Jahre 2018 wurde dieser mit einem einfachen Flachbau erweitert. Die Werte des Anbaus hat die Sachverständige in das fiktive Baujahr 1963 einfließen lassen.</p>

Aufteilung/Belegung	Leerstand
Teilung in Wohneigentum	1993 (laut Teilungserklärung)
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">• massiv
Fundament	<ul style="list-style-type: none">• Beton
Geschosse Haupthaus (WE 1)	<ul style="list-style-type: none">• Untergeschoss• Erdgeschoss• Ausgebautes Dachgeschoss
Geschosse Anbau inkl. Erweiterung (WE 2)	<ul style="list-style-type: none">• Erdgeschoss (von der Straßenseite auf Kellergeschossebene)

Dach WE 2	<ul style="list-style-type: none"> • Flachdach
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> • Geputzt und gestrichen
Haustür	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff mit Glasausschnitten
Installationen	in ausreichendem Umfang vorhanden. Smart Home Technik wurde vom Eigentümer vorinstalliert.
Heizung	Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
Modernisierung	Laut Eigentümer wurde 2021 eine Wärmepumpe mit Solaranlage eingebaut. Jede Wohneinheit verfügt über einen extra Wärmezähler. Im Jahr 2018 wurde ein Anbau in Form von Wohnen/Essen an die bestehende WE 2 angebaut.
Schäden Fehlende Instandhaltung	<p>Die Zuwegung zur Bewertungseinheit WE 2 ist zum Teil verbraucht. Hier fehlen einige Pflastersteine oder sind gelockert. Im Bereich des Anbaus aus 2018 (Wohnzimmer u. Kinderzimmer) fehlt der Außenputz und die Dämmung.</p> <p>Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 25.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p>

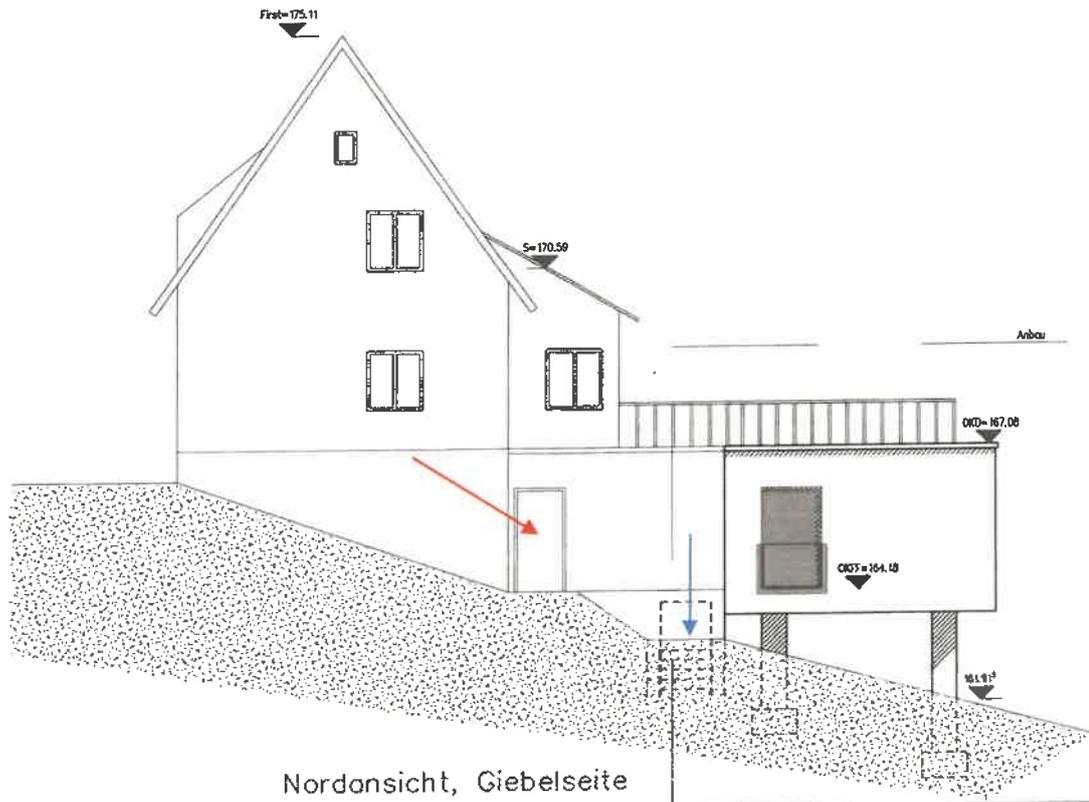
Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich insgesamt um ein 1956 erstelltes Einfamilienhaus, welches im Jahr 1959 an der Talseite mit einem zweigeschossigen Anbau erweitert wurde und nun als Zweifamilienhaus (WE 1) genutzt wird. Im Jahr 1963 ist das Gebäude auf der Kellergeschossebene an der Talseite durch einen **eingeschossigen Anbau mit Flachdach und Teilunterkellerung** nochmals erweitert worden. Zuletzt wurde dieser Anbau, welcher als Einliegerwohnung fungiert, nochmals im Jahr 2018 durch zwei Zimmer (Anbau) erweitert (WE 2).

Im Jahr 1993 erfolgte eine Teilung des Gebäudekomplexes in zwei Miteigentumsanteile. Diese wurden zu 50/100 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um die Einheit Nr. 2. Diese umfasst die Bewertungswohnung und den daran verbundenen Anbau aus 2018.



Der Eingang zur Wohneinheit befindet sich durch die Hanglage im Untergeschoss
Die obige Zeichnung weist in roter Umrandung die Flächen zu WE 2 auf. Die grüne Umrandung zeigt den Anbau aus 2018. Die rot umrandeten Flächen zeigen ein Schlafzimmer und ein Bad im Kellerbereich des Haupthauses aus WE 1. Die in der Mitte gelegene rote Fläche ist der Anbau aus 1963 (WE 2). Die oben dargestellten Kellerflächen mit Flur gehören Zur Einheit 1.



Der rot markierte Pfeil zeigt hier den Eingang in die WE 2 und der Pfeil in blau das sich darunter liegende Kellerabteil, welches nur von außen begehbar ist.

Über dem Anbau und teilweise über den schon bestehenden Anbau befindet sich ein Flachdach, welches für die WE 1 zur Dachterrasse ausgebaut worden wurde.

Die Sachverständige geht im vorliegenden Gutachten von einem Baujahr von **1963 (Mischkalkulation)** aus. Im Jahre 2018 wurde ein einfacher Flachbau angebaut. Die Werte des Anbaus hat die Sachverständige ebenfalls in das **fiktive Baujahr 1963** einfließen lassen.

Die **Bewertungswohnung** ist insgesamt mit einem Kinderzimmer, einem Wohn- und Esszimmer, einer Küche, einer Diele einem Flur, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Büro ausgestattet.

Das Büro wurde noch **nicht** weiter ausgebaut. Hier fehlen die Decken und Wandanstriche sowie der Bodenbelag.

Die Bewertungswohnung verfügt über Anschlüsse eines Smart Home Systems. Die wesentlichen Bestandteile wie Schalter usw. wurden vom Eigentümer mitgenommen. Lediglich die Anschlüsse und Leitungen sind vorhanden.

Vor dem Wohnungseingang der **WE 2** befindet sich eine Terrasse mit Bodenplatten.

Das Objekt liegt in einer starken Hanglage (ca. 15m unter Straßenniveau).

Der Garten ist recht uneben gestaltet.

Unter dem Anbau befindet sich eine freiliegende Fläche, die momentan mit Unrat bestellt wurde und im Weiteren beräumt werden muss.

Eine Zuwegung zur **WE 2** wurde erstellt und mit Pflastersteinen belegt.

Die Bewertungseinheit verfügt über eine Fußbodenheizung.

Das Grundstück liegt von der Morsbacher Straße südlich.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Schäden

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstau erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur pauschal im Rahmen einer Wertminderung. Weiterführende Untersuchungen können nur im Rahmen eines Bauschadengutachten durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchgeführt werden. Das ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

<p>Schäden Fehlende Instandhaltung</p>	<p>Die Zuwegung zur Bewertungseinheit ist zum Teil verbraucht. Hier fehlen einige Pflastersteine oder sind gelockert. Im Bereich des Anbaus aus 2018 (Wohnzimmer u. Kinderzimmer) fehlt der Außenputz und die Dämmung.</p> <p>Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 25.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p>
--	---

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

Seit dem 01.07.2008 sind in der BRD-Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 und für spätere errichtete Gebäude ab 01.01.2009 vorgeschrieben.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht seit dem 01. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude.

Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energieausweis.

Ab 01. Mai 2014 wurde der energetischen Qualität eines Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses eine höhere Priorität beigemessen:

1. In Immobilienanzeigen müssen bereits die wesentlichen energetischen Kennwerte angegeben werden.
2. Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt und spätestens nach dem Abschluss des Vertrages an den Käufer oder Mieter ausgehändigt werden.

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.

Aus der aktuellen Bewertungsliteratur kann nicht entnommen werden, dass der Energieausweis einen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung ausübt, wobei die qualitativen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes im Rahmen der Bewertung schon berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren bezüglich der Einschätzung der Normalherstellungskosten (Kostenkennwert/Standardstufe) und im Ertragswertverfahren bei der Einschätzung der Marktmiete.

Nach sachverständiger Auffassung kann im Rahmen der besonderen Umstände im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend gefordert werden, da es sich im Rechtssinn nicht um einen Verkauf, sondern um eine Übernahme durch ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt.

3.1.3. Bauliche Maße

Die Beschreibung bezieht sich grundsätzlich nur auf das wesentliche und insoweit aus den Plänen erkennbare.

Die Sachverständige orientiert sich an der vom Eigentümer übergebenen Wohnflächenberechnung und legt diese dem Gutachten in Anlage bei.

Hinsichtlich des Kellerraumes handelt es sich ausschließlich um eine reine Nutzfläche und wird somit nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass kein eigenes Aufmaß erfolgt ist.

Wohneinheit/ Eigentumswohnung Nr. 2

Diele		5,87 m ²
Badezimmer		4,76 m ²
Flur		9,94 m ²
Schlafen		16,61 m ²
Wohnen		10,07 m ²
Kochen		5,99 m ²
Büro		11,81 m ²
Kinderzimmer		20,64 m ²
Wohnen/Essen		38,98 m ²
Wohnfläche insgesamt EG		124,67 m²

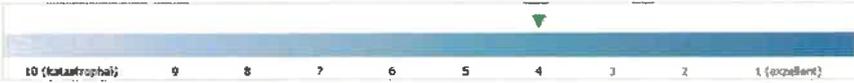
3.2. Beschreibung der Ausstattung

Eigentumswohnung Nr. 2	
Nutzung	Leerstand
Lage	Morsbacher Straße 25 * Remscheid
Größe	Wohnfläche 124,67 m ²
Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none"> • Schlafen • Badezimmer • Diele • Flur • Büro • Wohnen • Kochen • Kinderzimmer • Wohnen/Essen
Ausstattung	<p>Schlafzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke mit eingelassenen Lampen <p>Badezimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit großen Bodenfliesen • Wände wand hoch gefliest • Decke mit eingelassenen Lampen

	<p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Decke mit eingelassenen Lampen • Wände geputzt und gestrichen <p>Flur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke mit eingelassenen Lampen <p>Büro</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Estrich • Decke abgehängt • Wände verputzt <p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke mit eingelassenen Lampen <p>Kochen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Wände geputzt und gestrichen • Decke mit eingelassenen Lampen <p>Kinderzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Wände z.T. mit Tapete, z.T. geputzt und gestrichen • Decke mit eingelassenen Lampen <p>Wohnen/Essen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boden mit Laminat • Geputzt und gestrichen • Decke mit eingelassenen Lampen
Modernisierung/ Instandhaltung	Das Objekt wurde augenscheinlich laufend instandgehalten Die gesamte Bewertungswohnung WE 2 wurde im Jahr 2018 komplett modernisiert.
Sanitär	Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC
Türen	Alle Türen sind einfache Röhrenspantüren.

Grundriss-Gestaltung/ Besonderheiten	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. <ul style="list-style-type: none">• Alle Fenster sind Kunststofffenster mit Isoverglasung• Smart Home System Anschluss vorhanden• Alle Fenster mit elektrischen Jalousien ausgestattet
Zustand / Eindruck	Guter Zustand
Schäden Unterlassene Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none">- Das Schlafzimmer sowie das Badezimmer verfügen aktuell über keine Heizung- Im Kinderzimmer fehlt die Verkleidung am Türstock- Ein Stützbalken, dessen Funktion nicht geklärt werden konnte, befindet sich in der Diele- Das Büro wurde noch nicht entsprechend ausgebaut, hier fehlen Wand-, Decken- und Bodenbeläge- Der Bodenbelag im Kinderzimmer beugt sich zum Teil auf <p>Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung von 5.000 € für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an</p> <p>Zur genauen Feststellung von Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.</p>

3.3. Beurteilung

<p>Wohnlage allgemein</p>	<p>MIKROLAGE</p> <table border="1"> <tr> <td>Wohnumfeldtypologie (Quartier)</td> <td>Ältere Leute in Umlandgemeinden; Solide Rentner in Zweifamilienhäusern</td> </tr> <tr> <td>Typische Bebauung (Quartier)</td> <td>1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt</td> </tr> </table> <p>INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)</p> <table border="1"> <tr> <td>nächste Autobahnanschlussstelle (km)</td> <td>Anschlussstelle Wermelskirchen (5 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster Bahnhof (km)</td> <td>Bahnhof Remscheid-Güldenwerth (0,9 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster ICE-Bahnhof (km)</td> <td>Hauptbahnhof Solingen (10,6 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster Flughafen (km)</td> <td>Köln Bonn Airport (33,1 km)</td> </tr> <tr> <td>nächster ÖPNV (km)</td> <td>Bushaltestelle Morsbacher Straße (0,1 km)</td> </tr> </table> <p>VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)</p>  <p>© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)</p> <p>MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)</p> <p>Die Mikrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.</p>  <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich laut dem OnGeo Portal in einer guten Wohnlage. Laut dem Mietspiegel der Stadt Remscheid befindet es sich allerdings in einer normalen Wohnlage. Hier sind keine besonderen Vor- und Nachteile gegeben. Die Sachverständige ordnet die Bewertungseinheit in einer <u>normalen Wohnlage</u> ein.</p>	Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Solide Rentner in Zweifamilienhäusern	Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt	nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wermelskirchen (5 km)	nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Remscheid-Güldenwerth (0,9 km)	nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Solingen (10,6 km)	nächster Flughafen (km)	Köln Bonn Airport (33,1 km)	nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Morsbacher Straße (0,1 km)
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Solide Rentner in Zweifamilienhäusern														
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt														
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wermelskirchen (5 km)														
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Remscheid-Güldenwerth (0,9 km)														
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Solingen (10,6 km)														
nächster Flughafen (km)	Köln Bonn Airport (33,1 km)														
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Morsbacher Straße (0,1 km)														
<p>Zustand Gebäude</p>	<p>Das Gebäude befindet sich in einem noch guten Zustand.</p>														
<p>Außenanlagen</p>	<p>Vor dem Wohnungseingang befindet sich eine Terrassenfläche. Ebenso verfügt das Flurstück über eine befestigte Zufahrt. Diese wurde von der Sachverständigen mit einem Prozentsatz von 2 % bei der Berücksichtigung der Außenanlage hinreichend gewürdigt.</p>														
<p>Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck</p>	<p>Guter Zustand</p>														
<p>Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.</p>	<p>gut</p>														
<p>Straßenanbindung</p>	<p>Sehr gut</p>														

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

**das Vergleichswertverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauf fall am wahrscheinlichsten, zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die Bodenrichtwertkarte einen direkt zutreffenden Richtwert für das Grundstück aus.

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig -wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen werden in der Regel nach Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Es spielt vor allem die Wohnlage eine besondere Rolle.

Der Verkehrswert wird deshalb vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

Als Problem stellt sich dabei die Tatsache dar, dass auch die über die Gutachterausschüsse abgefragten Vergleichspreise nur auf ein bestimmtes Informationsmaß begrenzt sind und somit der Vergleich in den meisten Fällen pauschalisiert, betrachtet werden muss. Außerdem wird der Verkaufspreis davon beeinflusst, ob es sich um einen Erst- oder einen Wiederverkauf bzw. eine Umwandlung handelt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Fazit

Der Verkehrswert wird in vorliegendem Fall gem. der vorhandenen Marktsituation/Marktnachfrage aus dem **Vergleichswert** abgeleitet. Der ausgewiesene Ertragswert wird zu Plausibilitätsgründen dargestellt.

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehenseise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40-47 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter

Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist der Morsbacher Str. 25 ein Bodenrichtwert direkt zuordenbar. Folgende Werte werden laut Gutachterausschuss ausgewiesen:

Bodenrichtwert	160 €/m² Stichtag 01.01.2024
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42857
Gemarkungsname	Remscheid
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Morsbach
Bodenrichtwertnummer	40008
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Referenzfläche	600 m ²

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Remscheid.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	160 €/m² Der ausgewiesene Bodenrichtwert basiert auf einer Grundstückfläche von 600 m². (Referenzfläche) Die Sachverständige wendet den Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung für eine Bodenfläche von 600 m ² an. Die weiteren Flächen in einer Größenordnung von 1.804 m ² sind als sog. Restflächen zu betrachten. Der Status des Bodenwertes sieht die Sachverständige als „Freizeitland“ an. Diese Flächen werden zu 25 % des Wertes des Bodenrichtwertes übernommen. Für das Flurstück 348 wird der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert von der Sachverständigen angesetzt.		
Grundstücksgröße	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
	156	Gebäude- und Freifläche Morsbacher Straße 25	2.404 m ²

	348	Gebäude- und Freifläche Morsbacher Straße 25	91 m ²
Bodenwert insgesamt	<p><u>Bodenwert für das Flurstück 156</u> Bodenwert für das Referenzgrundstück 600 m² = 96.000 € Bodenwert für das Freizeitland 1.804 m² x 40 €/m² = 72.160 € <u>Bodenwert für das Flurstück 348</u> 91 m² x 160 €/m² = 14.560 €</p> <p style="text-align: center;"><u>BODENWERT GESAMT 182.720 €</u></p> <p>Das Objekt befindet sich in einer starken Hanglage mit einem Höhenunterschied von geschätzten 15 m zur Straße. Die Sachverständige kann dies nicht unberücksichtigt lassen und macht einen Abschlag hierfür in Höhe von 10 % vom gesamten Bodenwert. Danach wird der Anteilige Bodenwert ausgewiesen.</p> <p>182.720 € - 10 %</p> <p><u>Endgültiger Bodenwert gesamt 164.448 €</u></p>		
Anteiliger Bodenwert	50/100 Miteigentumsanteile		82.224 €

Erschließung:

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstücks gem. BauGB ist in ortsüblichem Umfang realisiert.

Straßenanbindung:

Die Morsbacher Straße geht der Solinger Straße, der Hauptverkehrsstraße, ab. Sie ist als eine normal angelegte Anliegerstraße einzustufen mit begrenzt öffentlichen Parkmöglichkeiten. Das Bewertungsflurstück geht der Morsbacher Straße über eine steile Zufahrt, bedingt durch die Hanglage, ab.

Grundlegend wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Bedingungen seinerzeit geprüft wurden und mit der Bauabnahme übereinstimmen. Eine separate Überprüfung erfolgt innerhalb dieses Gutachtens nicht.

Einschätzung des Bodenwertes

Aus der Sicht der Sachverständigen werden folgende Einschätzungen und Überlegungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück in der Bewertung zugrunde gelegt:

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man nicht zwingend von einer weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen.

Das Flurstück 156 entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert von der Sachverständigen übernommen für eine Referenzfläche (laut Gutachterausschuss) von 600 m². Die dahinter liegende, teils hügelige Fläche, wird von der Sachverständigen mit 25 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angenommen. Die Sachverständige geht davon aus, dass die Urbanisierung des dahinter liegenden Grundstücks durch höhere Aufwände relativ kostspielig zum Zwecke der Bebauung werden dürfte.

5. Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

Begriffserläuterung:

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

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

Der Verkehrswert wird deshalb bei Eigentumswohnungen vorzugsweise nach Quadratmeterpreisen auf der Grundlage des Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu sind wiederum Kaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Wohnungen erforderlich, welche aus den Kaufpreissammlungen des zuständigen Gutachterausschusses und aktuellen Angeboten recherchiert werden.

5.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Remscheid

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen

Baujahr	N	Objekte	Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m²		Kaufpreis Euro/m² Wfl.	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	15	13	126.000 98.000 170.000		85 70 105		1.490 1.320 1.640	
1920 - 1949	6	5	169.000 132.000 220.000		85 80 100		1.940 1.540 2.230	
1950 - 1959	49	35	88.000 50.000 275.000		60 40 155		1.400 1.060 1.780	
1960 - 1969	29	27	107.000 51.000 185.000		70 35 100		1.480 1.130 1.930	
1970 - 1979	41	32	135.000 90.000 201.000		80 60 110		1.650 1.340 1.990	
1980 - 1989	12	11	127.000 88.000 195.000		70 50 95		1.790 1.380 2.090	
1990 - 1999	31	27	161.000 132.000 220.000		80 80 100		2.040 1.540 2.230	
2000 - 2009	12	8	162.000 124.000 208.000		80 55 105		2.100 1.850 2.400	
2010 - 2021	1	1	-		-		-	
Neubauten	0	0	-		-		-	

Die Sachverständige geht in ihrem Gutachten fiktiv von einem Baujahr von **1963** aus, da die aus dem Altbestand bestehende Einliegerwohnung umfassend modernisiert worden ist und im Weiteren daran der Anbau an diese Einliegerwohnung im Jahr 2018 stattfand. Beide Wohnbereiche teilen sich somit das gleiche Schicksal des Baujahres. Die Sachverständige berücksichtigt die getätigten Modernisierungen und den Anbau im Jahr 2018 bei den Zuschlägen im Vergleichsverfahren.

5.1.1. Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand (Wohneigentum)

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr wird aufgrund der vorgefundenen Situation mit 1963 angenommen.

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

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Remscheid im Weiteren Immobilienrichtwerte für Wohneigentum zur Verfügung.

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

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen. Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden durch den Gutachterausschuss Remscheid zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 fortgeschrieben. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter 4 Jahren in der jeweiligen Lage.

Für die Morsbacher Straße 25 in Remscheid wurde aktuell ein Immobilienrichtwert laut Boris NRW für Wohneigentum ausgewiesen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Remscheid.



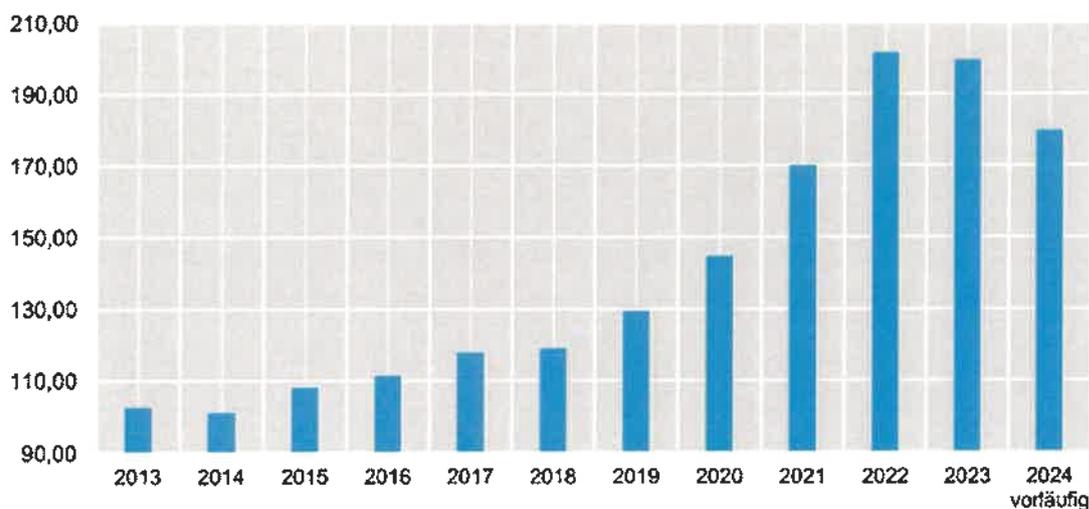
Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Regionaler Immobilienmarkt

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

Stichtag	Wohnungseigentum
01.01.2010	100,0
01.01.2011	99,4
01.01.2012	102,1
01.01.2013	102,5
01.01.2014	101,0
01.01.2015	108,1
01.01.2016	111,4
01.01.2017	117,8
01.01.2018	118,9
01.01.2019	129,3
01.01.2020	144,7
01.01.2021	169,9
01.01.2022	201,5
01.01.2023	199,5
01.01.2024 (vorläufig)	179,8

Indexreihe Wohnungseigentum



Die Menge an Kaufangeboten des aktuellen Angebotsmarktes stellt sich überschaubar dar. Die Recherche erfolgte in Bezug zur Wohnungsgröße:

1960 - 1969	29	27	107.000	70	1.480
			51.000 185.000	35 100	1.130 1.930

1.130 € bis 1.930 € (Durchschnitt 1.480 €)

Die Wohnung wird zunächst bezüglich der regelmäßigen Anforderungen eingeordnet. Danach werden die sachverständigen Anpassungen für die Abweichungen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss Remscheid ermittelt im Bereich der Postleitzahl 42857 als Ausgangswert der Angebote den Mittelwert (1.480 €/m²).

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen ist eine unterschiedliche Herangehensweise zur Berechnung des Vergleichswertes üblich. Im vorliegenden Fall standen der Sachverständigen der Grundstücksmarktbericht Remscheid zur Verfügung.

Derzeit sind die Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen erhöht und es werden zum Teil Preise über dem tatsächlichen Wert gezahlt. Die Sachverständige kann dies nicht unberücksichtigt lassen, will sich aber an spekulativen Elementen nicht beteiligen.

Die Sachverständige orientiert sich somit für ihre Berechnungen aufgrund des Zustandes der Wohnung, des Baujahres und der vorgefundenen Situation (es handelt sich um eine Eigentumswohnung mit separatem Hauseingang und eigener Terrasse.) am oberen Wert **(1.930 €/m²)** des Grundstücksmarktberichts und nimmt in folgenden Anpassungen vor.

Alter und Wohnfläche:

Grundlage und Marktanpassung **1.930 €/m²**

Bodenwert:	160 €/m ² ; Keine Anpassung erforderlich
Anzahl der WE:	2 Wohneinheiten Keine Anpassung erforderlich
Geschosslage:	Erdgeschoss Keine Anpassung erforderlich
Balkon:	Terrasse vorhanden Anpassung erforderlich
Ausstattung:	gute Ausstattung Anpassung erforderlich

Die weiteren Faktoren werden wie folgt eingeschätzt:

Wohnlage:	normale Wohnlage Keine Anpassung erforderlich
Wohnungsgrundriss:	bzgl. des Anbaus wurde der Wohnungsgrundriss erweitert und verbessert Anpassung erforderlich

Zustand der Wohnung: guter Zustand, der „Altbestand“ (Einliegerwohnung) wurde modernisiert
Anpassung erforderlich

Zustand Gebäude: noch guter Allgemeinzustand
Keine Anpassung erforderlich

Bewohner- und Eigentümersituation: kein Leerstand zu erkennen
Keine Anpassung erforderlich

5.2. Vergleichswertermittlung

(§ 24 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag 23.03.2024

- nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet.

Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss
Morsbacher Straße 25

Vergleichsfaktor – Basiswert		1.930 €/m²
Anpassung Terrasse	+ 5%	96,50 €/m ²
Anpassung Ausstattung	+ 5 %	96,50 €/m ²
Anpassung Wohnungsgrundriss	+ 10 %	193,00 €/m ²
Anpassung Zustand der Wohnung	+ 5 %	96,50 €/m ²
Anpassung Schäden	-10 %	193,00 €/m ²
Wohnfläche	x	124,67 m²
Vergleichswert	=	276.705 €

Erläuterung zu den Anpassungen:

Die Terrasse wurde von der Sachverständigen mit 5 % Aufschlag hinreichend gewürdigt. Die Ausstattung (elektrische Rollläden, neuer Bodenbelag) wurde mit 5 % ebenfalls hinreichend gewürdigt. Durch den Anbau hat sich der Grundriss wesentlich erweitert und deutlich verbessert. Die Sachverständige sieht einen Aufschlag von 10 % als gerechtfertigt an. Bezüglich des Zustandes der Wohnung wurde hier die Modernisierung der Wohneinheit insbesondere des Badezimmers berücksichtigt. Hinsichtlich der nicht funktionierenden Heizung im Badezimmer und Schlafzimmer sowie die nicht Fertigstellung des Büros, die fehlende Außendämmung und der nicht geklärten Funktion des Stützbalkens in der Diele und des Bodenbelages im Kinderzimmer sieht die Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 10 % als gerechtfertigt an.

6. Ertragswertverfahren

Als zweites Bewertungsverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (Ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, als marktkonform zu bezeichnen ist. Entsprechend der Literatur ist in solchen Regionen das Ertragswertverfahren dem Vergleichswertverfahren gleichzustellen, da dort in den letzten Jahren die Verkaufsabschlüsse vorzugsweise unter Renditegesichtspunkten getätigt worden sind.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Remscheid 2024 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2023.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Leerstand.

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Bei dem Gebäude in der Morsbacher Straße handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, welches in zwei gleiche Wohneigentumsanteile geteilt wurde. Die Bewertungswohnung verfügt über Außenanlagen und wurden von der Sachverständigen mit einem Wertansatz von 2 % gewürdigt.

Die Bewertungswohnung befindet sich im Leerstand.

6.1. Mietpreisrecherche

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

Im Mietspiegel der Stadt Remscheid werden grundlegenden Aussagen zum Mietwertrahmen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete **nur** in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Wohn- fläche m ²	Baujahr							
	vor 1949	1949 - 1959	1960 -1969	1970 -1984	1985 -1994	1995 -2005	2006 -2015	ab 2016
	Euro/m ²							
25 - 28	6,32	7,05	6,70	7,08	7,31	7,87	8,11	8,56
29 - 32	6,08	6,79	6,45	6,82	7,04	7,58	7,81	8,25
33 - 36	5,92	6,60	6,27	6,63	6,85	7,37	7,60	8,02
37 - 40	5,79	6,47	6,14	6,49	6,71	7,22	7,44	7,86
41 - 44	5,70	6,36	6,05	6,39	6,60	7,11	7,32	7,73
45 - 48	5,63	6,29	5,97	6,31	6,52	7,02	7,23	7,64
49 - 52	5,58	6,23	5,92	6,26	6,46	6,96	7,17	7,57
53 - 56	5,55	6,19	5,88	6,22	6,42	6,91	7,12	7,52
57 - 60	5,52	6,16	5,85	6,19	6,39	6,88	7,09	7,49
61 - 65	5,50	6,14	5,83	6,17	6,37	6,86	7,06	7,46
66 - 70	5,49	6,13	5,82	6,15	6,36	6,84	7,05	7,45
71 - 75	5,49	6,13	5,82	6,15	6,36	6,84	7,05	7,45
76 - 80	5,50	6,13	5,83	6,16	6,36	6,85	7,05	7,45
81 - 85	5,51	6,15	5,84	6,17	6,38	6,86	7,07	7,47
86 - 90	5,52	6,16	5,86	6,19	6,40	6,88	7,09	7,49
91 - 95	5,54	6,19	5,88	6,21	6,42	6,91	7,12	7,52
96 - 100	5,57	6,21	5,90	6,24	6,45	6,94	7,15	7,55
101 - 105	5,60	6,24	5,93	6,27	6,48	6,97	7,18	7,59
106 - 110	5,62	6,28	5,96	6,30	6,51	7,01	7,22	7,63
111 - 120	5,67	6,33	6,02	6,36	6,57	7,07	7,28	7,69
121 - 130	5,74	6,41	6,09	6,44	6,65	7,16	7,37	7,79
131 - 140	5,82	6,49	6,17	6,52	6,74	7,25	7,47	7,89
141 - 150	5,90	6,58	6,25	6,61	6,83	7,35	7,57	8,00
151 - 160	5,98	6,68	6,34	6,70	6,93	7,45	7,68	8,11

Die Basis Nettomiete wird von der Sachverständigen mit 6,09 €/m² aus dem Mietspiegel der Stadt Remscheid übernommen und gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels (Wohnmarkmale) bei der Berechnung des Rohertrages angepasst.

6.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (-Rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II. BV).

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	20 €/Monat x 12 Monate	240 €
nicht umlegbare Betriebskosten	Rd. 3% vom Rohertrag rd.	290 €
Instandhaltungsrücklagen	10 % vom Rohertrag rd.	968 €
Mietausfallwagnis	5 % vom Rohertrag = rd.	484 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		1.982 €

6.4. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Entsprechend der Bauart und Bauweise des Bewertungsobjektes kann grundsätzlich von einer 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden.

Das Objekt wurde um 1962 erstellt:

regelmäßige Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Bewertungszeitpunkt	2024
Baujahr:	1963
Gebäudealter:	61 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Die Sachverständige ordnet das Gebäude aufgrund seines Zustands mit der rechnerischen Restnutzungsdauer von 19 Jahren ein.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig alle (auch bestehende) werterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden sowie ebenso evtl. anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Mit den Liegenschaftszinssätzen (und Marktanpassungsfaktoren) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2024 werden Aussagen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	42	1,5	24,6	74	2.000	6,70	26,0	43
Standardabweichung		0,4	4,30	12	455	0,5	2,5	11
Vermietetes Wohnungseigentum	23	2,1	21,6	72	1.750	6,80	26,4	41
Standardabweichung		0,7	3,7	23	296	0,4	2,5	10

Hinweis:

Die Liegenschaftszinssätze wurden nur aus Daten eines Jahres abgeleitet. Da in den Vorjahren die Ableitung aus 2 Jahrgängen erfolgte, ist ein direkter Vergleich der Ergebnisse nicht möglich.

Der Liegenschaftszinssatz ist in Bezug zu den tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen einzuschätzen. Einflussfaktoren bzgl. des Liegenschaftszinssatz sind auch die Lage, Ausstattung und Nutzung

Der von der Sachverständigen angenommene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt in seiner Höhe neben dem Faktor Markt auch die Risiken der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes. Das Wohneigentum Nr. 2 ist in einem guten Zustand und die Lage ist als normal einzustufen.

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für die Bewertungswohnung in Höhe von 2 % zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Anteiliger Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

$$82.224 \text{ €} \times 2 \% = 1.644 \text{ €}$$

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2 % und einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren mit **15,68** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Das Gebäude ist insgesamt mit einer Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Zudem sind die Leitungen für ein Smart Home System verbaut. Hier sieht die Sachverständige einen geschätzten Aufschlag in Höhe von 3.000 € als gerechtfertigt an.

Wertminderung wegen Schäden

Am Gebäude:

Die Zuwegung zur Bewertungseinheit ist zum Teil verbraucht. Hier fehlen einige Pflastersteine oder sind gelockert.

Im Bereich des Anbaus aus 2018 (Wohnzimmer u. Kinderzimmer) fehlt der Außenputz und die Dämmung.

In der Bewertungswohnung:

- Das Schlafzimmer sowie das Badezimmer verfügen aktuell über keine Heizung
- Im Kinderzimmer fehlt die Verkleidung am Türstock
- Ein Stützbalken, dessen Funktion nicht geklärt werden konnte, befindet sich in der Diele
- Das Büro wurde noch nicht entsprechend ausgebaut, hier fehlen Wand-, Decken- und Bodenbeläge
- Der Bodenbelag im Kinderzimmer beugt sich zum Teil auf

Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung im Allgemeinen von **30.000 €** (25.000 und 5.000.-) für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an

Zur genauen Feststellung von Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.

Außenanlagen

Vor dem Wohnungseingang befindet sich eine Terrassenfläche. Ebenso verfügt das Flurstück über eine befestigte Zuwegung. Diese wurde von der Sachverständigen mit einem Prozentsatz von 2 % bei der Berücksichtigung der Außenanlage hinreichend gewürdigt.

6.9. Ertragswertermittlung			
(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)			
Bewertungsstichtag: 23.03.2024			
▶ nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet			
Zweifamilienhaus			
Morsbacher Straße 25 * 42857 Remscheid			
	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		9.679 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	1.982 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	7.697 €
	Bodenertragsanteil	-	1.644 €
	Gebäudeertragsanteil	=	6.053 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		2 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	19 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	15,68
	Vorläufiger Ertragswert	=	94.911 €
	Anteiliger Bodenwert	+	82.224 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	177.135 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV		+3.000 €.
	Marktanpassungsfaktor/Ertragswertfaktor	1,33	58.455 €.
	Außenanlagen	+ 2%	3.543 €
	Wertminderung aufgrund vorhandener Schäden		- 30.000 €
	Korrigierter Ertragswert	=	212.133 €

7. Einschätzung des Verkehrswertes

In den vorangegangenen Recherchen und Ausführungen der Sachverständigen wurden alle wertrelevanten Themen angesprochen, erläutert und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Wirkungen eingeschätzt.

Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung da Objekt vollständig begehen. Ihr wurden vom Eigentümer Zeichnungen, Wohnflächenberechnungen, Verträge und Genehmigungen ausgehändigt. Die Sachverständige orientierte sich bei den Berechnungen im vorliegenden Gutachten an diesen Unterlagen.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich insgesamt um ein 1956 erstelltes Einfamilienhaus, welches im Jahr 1959 an der Talseite mit einem zweigeschossigen Anbau erweitert wurde und nun als Zweifamilienhaus genutzt wird. Im Jahr 1963 ist das Gebäude auf der Kellergeschosebene an der Talseite durch einen **eingeschossigen Anbau mit Flachdach und Teilunterkellerung** nochmals erweitert worden. Zuletzt wurde dieser Anbau, welcher als Einliegerwohnung fungiert, nochmals im Jahr 2018 durch zwei Zimmer (Anbau) erweitert (WE 2).

Im Jahr 1993 erfolgte eine Teilung des Gebäudekomplexes in zwei Miteigentumsanteile. Diese wurden zu 50/100 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Bei der zu bewertende Einheit handelt es sich um die Einheit Nr. 2. Diese umfasst die Einliegerwohnung und den daran verbundenen Anbau aus 2018.

Vor dem Wohnungseingang befindet sich eine Terrassenfläche. Ebenso verfügt das Flurstück über eine befestigte Zuwegung. Diese wurde von der Sachverständigen mit einem Prozentsatz von **2 %** bei der Berücksichtigung der Außenanlage hinreichend gewürdigt.

Das Flurstück 156 verfügt über eine Fläche von 2.404 m². Das Flurstück 348 ist mit 91 m² bemessen.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert basiert auf einer Grundstückfläche von 600 m². Die Sachverständige wendet den Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung für eine Bodenfläche von 600 m² an.

Die weiteren Flächen in einer Größenordnung von 1.804 m² sind als sog. Restflächen zu betrachten. Der Status des Bodenwertes sieht die Sachverständige als „Freizeitland“ an. Diese Flächen werden zu 25 % des Wertes des Bodenrichtwertes übernommen.

Für das Flurstück 348 wurde der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert von der Sachverständigen angesetzt.

Das Objekt befindet sich im Allgemeinen in einer starken Hanglage mit einem Höhenunterscheid von geschätzten 15 m zur Straße. Die Sachverständige lies dies nicht unberücksichtigt und machte einen Abschlag hierfür in Höhe von 10 % vom gesamten Bodenwert. Danach wurde der anteilige Bodenwert berechnet.

Laut E-Mail der Stadtparkasse Wuppertal vom 19.04.2024 wurde das Flurstück 347 verkauft und befindet sich somit nicht mehr in der Zwangsversteigerung. Die Sachverständige lies dieses Flurstück als Anknüpfungstatsache der ihr zugesendeten E-Mail unberücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück ist nur von der Morsbacher Straße aus zu erreichen. An der Straße sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden. Im weiterem gelangt man über einen befestigten recht steil, bedingt durch die Hanglage, auf das Flurstück.

Die Sachverständige geht im vorliegenden Gutachten von einem Baujahr von **1963** aus. Im Jahre 2018 wurde ein einfacher Flachbau erweitert. Die Werte des Anbaus hat die Sachverständige in das fiktive Baujahr 1963 einfließen lassen.

Die Sachverständige sieht in freier Schätzung eine Wertminderung im Allgemeinen von **30.000 €** für die Beseitigung der oben benannten Schäden / fehlender Instandhaltung im Rahmen der weiteren Restnutzungsdauer als sachgerecht an.

Das Gebäude ist insgesamt mit einer Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Zudem sind die Leitungen für ein Smart Home System verbaut. Hier sieht die Sachverständige im Ertragswertverfahren einen geschätzten Aufschlag in Höhe von 3.000 € als gerechtfertigt an.

Die Restnutzungsdauer der Bewertungseinheit wurde rechnerisch mit 19 Jahren ermittelt.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes, sowie die evtl. vorhandenen Schäden sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.
Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Die Sachverständige orientierte sich bei den Bemaßungen an der ihr vorliegenden Wohnflächenberechnung.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Vergleichswertverfahren angewendet und abgeleitet. Zu Plausibilitätsgründen dennoch zusätzlich im Ertragswert dargestellt. Die Sachverständige orientierte sich bei Gutachtenerstellung an dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Remscheid.

Die Sachverständige weist darauf hin, das Gebäude mit Eigentumswohnungen der vorliegenden Art, nicht wirklich Renditeorientiert darzustellen sind. Es überwiegen grundsätzlich die Interessen für privates Eigentum.

Aus diesem Grund ist es auch als normal anzusehen, dass der Ertragswert unter dem Vergleichswert liegt.

Morsbacher Straße 25 * 42857 Remscheid		
Wohnfläche 124,67 m ²		
	pro m ² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	1.702 €	212.133 €
Vergleichswert	2.219 €	276.705 €
Verkehrswert		276.700 €

Jahresrohertrag 9.679 €
Anteiliger Bodenwert 82.224 €
Restnutzungsdauer 19 Jahre

* Seitens der Sachverständigen wird vorausgesetzt, dass die den Unterlagen entnommenen Angaben bzw. zur Verfügung gestellten Informationen bzgl. der Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten in wesentlichen übereinstimmen.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 49 Seiten einseitig beschrieben, 32 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 5-fach ausgefertigt:

4 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Jennifer Stalmayer
Gültig bis: 03/2020

Langenfeld, den 08.05.2024

Jennifer Stalmayer

Nach EN ISO/IEC 17024-zertifizierte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Reg. Nr. EurAs Cert AT 291106-1138

Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).						
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)						
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)						
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)						
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)						
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)						
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)						
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)						
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)						
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021						
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)						
StrWG NW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)						
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)						
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)						
WoFlV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)						
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet	GFZ	=	Geschossflächenzahl	NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
WR	=	reines Wohngebiet	GRZ	=	Grundflächenzahl	BGF	=	Brutto-Grundfläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet	BMZ	=	Baumassenzahl	BRI	=	Brutto-Rauminhalt
WB	=	besonders Wohngebiet	KG	=	Kellergeschoss	NF	=	Nutzfläche
MD	=	Dorfgebiet	UG	=	Untergeschoss	WF	=	Wohnfläche
MI	=	Mischgebiet	SOU	=	Souterrain			
MK	=	Kerngebiet	EG	=	Erdgeschoss			
GE	=	Gewerbegebiet	OG	=	Obergeschoss			
GI	=	Industriegebiet	DG	=	Dachgeschoss			
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf						