

Gereon Leuz

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

Datum: 18.03.2025

Az.: 2024-1707

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Fotos, Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Remscheid einsehen.

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

über die Eigentumswohnung Nr. 3

in

42859 Remscheid, Strucker Str. 16



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
20.01.2025 ermittelt mit

76.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer	3
1.3	Verwalter	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.2	Grundstücksgestaltung	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.5	Vergleichswertverfahren	21
5	Verkehrswert.....	22
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42859 Remscheid, Strucker Str. 16
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 24735, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 229, Flurstück 50, Fläche 374 m ²

1.2 Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Alleestr. 119 42859 Remscheid
	AZ. des Gerichts: 11 K 9/24
	Auftrag vom 25.09.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Verwalter

WEG-Verwalter:	Es ist kein WEG-Verwalter eingesetzt. Die Verwaltung erfolgt durch die Eigentümer selbst.
----------------	---

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	21.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Räume der Wohnung wurden vom Unterzeichner trotz offenstehender Wohnungstüre nicht betreten, da hierzu keine Zustimmung des Eigentümers vorlag.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr RA -Name hier nicht abgedruckt-

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Remscheid
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Baulastauskunft

1.5 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Eigentümer der zu bewertenden Wohnung einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es wurde daher aufgrund schriftlicher Anweisung des Auftraggebers vom 03.12.2024 und fernmündlicher Anweisung vom 21.02.2025 ein Ortsbesichtigungstermin von außen durchgeführt und das Gutachten auf Grundlage des an diesem Termin gewonnenen Eindrucks gefertigt. In diesem Termin konnte das Gebäude von außen, das Grundstück, das Treppenhaus, der Keller und die Wohnung durch die offenstehende Wohnungseingangstüre begutachtet werden. Die Wohnung wurde auf Grund fehlender Zustimmung des Eigentümers vom Unterzeichner nicht betreten.

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Makrolage

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 <u>Bahnhof:</u> Remscheid

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<ul style="list-style-type: none">• Stadtteil Remscheid-Süd• Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe• öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe• das Stadtzentrum von Remscheid mit der Stadtverwaltung liegt etwa 3 km entfernt• mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend wohnbauliche Nutzungen, nur teilweise mit Gewerbe• offene 1-bis 3-geschossige Bauweise

2.2 Grundstücksgestaltung

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<ul style="list-style-type: none">• Straßenfront: ca. 15 m
--------------------------------------	--

- mittlere Tiefe: ca. 26 m
- rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- mehrseitige Grenzbebauung
- nur tlw. eingefriedet durch Zaun und Stahlgittertor

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid vom 16.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertragswertermittlung ab.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 24735, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 6: Der Erbanteil des -Name hier nicht abgedruckt- in Remscheid am ungeteilten Nachlass a) seines Großvaters -Name hier nicht abgedruckt- (senior), b) seines Vaters -Name hier nicht abgedruckt- (junior) damit auch an dem Nachlass dessen Mutter, der Frau -Name hier nicht abgedruckt- , ist gepfändet für den Kaufmann -Name hier nicht abgedruckt- in Remscheid. Unter Bezug auf den Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des

Amtsgerichts in Remscheid vom 27. Juni 1960 eingetragen am 26. Juli 1960 und letztlich von Blatt 4820 hierher übertragen am 27.12.2004. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 24733 bis mit 24735) besteht diese Belastung.

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 9/24). Eingetragen am 15.05.2024.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:
(vgl. Anlage 11)

Es besteht kein Denkmalschutz.

2.5.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 9)

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Fachdienst für Bauen, Vermessung und Kataster der Stadt Remscheid erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (Stand 09.10.2024).

2.5.3 Altlasten

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Gemäß Auskunft des Fachdienstes Umwelt der Stadt Remscheid vom 16.10.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen.

2.5.4 Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

2.5.5 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragssituation: (vgl. Anlage 6) Gemäß Bescheinigung der Stadt Remscheid vom 02.02.2023 (vgl. Anlage 6) fallen keine Erschließungsbeiträge mehr für die Erschließungsanlage „Strucker Straße“ an. Diese Bescheinigung wurde bereits 2023 im Rahmen eines Vorgutachtens in der Strucker Straße erhoben.

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

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung steht leer.

3 Gebäudebeschreibung 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
Gebäudetyp:	zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Mansardgeschoss, voll unterkellert
Baujahr:	unbekannt, vermutlich ca. 1920
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3 beträgt ca. 90 m ² . Sie wurde vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne ermittelt, vgl. Anlage 5. Eine Überprüfung vor Ort konnte nicht durchgeführt werden, für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	ggf. ist der Spitzboden weiter ausbaufähig
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Hausanschlussraum <u>Erdgeschoss:</u> eine Wohnung <u>1. Obergeschoss:</u> eine Wohnung <u>Mansardgeschoss:</u> eine Wohnung

Spitzboden:

tlw. zu einzelnen Kammern ausgebaut; tlw. nicht ausgebaut

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• straßenseitige Fassade im Erdgeschoss in Quaderputz ausgeführt• Sockel farblich abgesetzt• 1. Obergeschoss und Giebelseiten glatt verputzt und gestrichen• Mansardgeschoss verschiefert
Kellerwände:	Ziegelsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke als Betondecke in Profilstahlträgern; Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppen/Treppenhaus:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, Stufen lackiert, tlw. mit Teppichstufenmatten belegt
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Mansarddach <u>Dacheindeckung:</u> mit älteren Tondachziegeln <u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen im Spitzboden nicht gedämmt; oberste Geschossdecke nicht gedämmt <u>Dachaufbauten:</u> straßenseitiger Zwerchgiebel, rückseitig eine Dachgaube im Spitzbodenbereich

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend veraltet• Unterverteilung in der Wohnung aus 1972
Heizung:	Gasetagenheizungen: Für die Wohnung Nr. 3 Vaillant Heizung ecoTEC plus, ca. aus dem BJ 2015
Warmwasserversorgung:	über die Heizungsanlage, tlw. über Elektrodurchlauferhitzer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• straßenseitiger Zwerchgiebel• kleine Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen / Ausstattung:	keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung Nr. 3

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):	Die Wohnung besteht aus <ul style="list-style-type: none">• drei Zimmern• Küche• Diele• Bad Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m ² .
Bodenbeläge:	Holzdielenboden
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Putz, tlw. mit Raufasertapeten
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Holztüren in Holzzargen, weiß lackiert

- doppelflügelige Wohnungseingangstür (es handelte sich ursprünglich offenbar um zwei Wohneinheiten auf der Etage)

sanitäre Installation:	nach Angaben eines WEG- Miteigentümers: Duschbad älterer Bauart, vgl. auch Anlage 4
Küchenausstattung:	keine
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde nur tlw. modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen: <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Fenster• Einbau von Gasetagenheizungen Die durchgeführten Maßnahmen liegen jedoch bereits geraume Zeit zurück.
-----------------	--

Bauschäden und Baumängel / Zustand und Sonstiges:	Das Gebäude befindet sich tlw. in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dies betrifft insbesondere die Rückfassade und die tlw. durchfeuchteten erdberührten Kelleraußenwände. Ebenso fehlt die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachflächen im Spitzboden. Die Wohnung ist umfassend renovierungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere die Wand-, Boden- und Deckenbeläge, die elektrische Anlage sowie die Sanitärausstattung.
---	--

Hinweis:

Die Wohnung wurde vom Unterzeichner nicht betreten. Der gewonnene Eindruck stützt sich auf die Einsichtnahme durch die offenen Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus aus und die von einem WEG-Miteigentümer übermittelten Fotos (siehe Anlage 4).

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
----------------------------------	-------

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- asphaltierte Zufahrtsfläche zu den Garagen
- kleine Rasenfläche mit Zierbepflanzung und Holzgartenhaus

- Einfriedung mit Stabgitterzaun bzw. Stahlgittertor

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude befindet sich tlw. in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Umfangreich sanierungsbedürftig ist der Bewertungsgegenstand, die Wohnung Nr. 3 im Mansardgeschoss. Die Wohnung wurde durch den Unterzeichner nicht betreten. Der gewonnene Eindruck durch Einsichtnahme über die geöffneten Wohnungstüren war im Ortstermin jedoch ausreichend für die gewonnene Erkenntnis, dass es sich um eine sanierungsbedürftige Wohnung handelt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 42859 Remscheid, Strucker Str. 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	24735	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	229	50	374 m ²

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 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Aktuelle, direkte Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl liegen für diese Bewertung nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte angewandt.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt 215,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	21.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	374 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	215,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.02.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 215,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	600	374	× 1,09	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 234,35 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 234,35 €/m ²
Fläche	× 374 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 87.646,90 €
	<u>rd. 88.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 insgesamt 88.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert		88.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	1/2
anteiliger Bodenwert	=	44.000,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 44.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

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. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 3-Erläuterung zur Grundstücksgröße:

Grundstücke unterschiedlicher Größe erzielen üblicherweise unterschiedliche Quadratmeterpreise. Das Richtwertgrundstück ist definiert mit einer Größe von 600 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 374 m². Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der geringeren Grundstücksgröße mit dem Faktor 1,09.

4.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG	90,00	5,60	504,00	6.048,00

Summe	90,00	504,00	6.048,00
-------	-------	--------	----------

Eine tatsächliche Nettokaltmiete wird nicht erzielt, die Wohnung steht leer. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.048,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.782,96 €
jährlicher Reinertrag	=	4.265,04 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)		
2,10 % von 44.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	924,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.341,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,611
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	82.226,34 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	126.226,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	126.226,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.333,33 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	75.893,00 €
	rd.	76.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. 90 m². Die Flächen wurden vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne ermittelt. Eine Überprüfung vor Ort konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche ist für diese Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit bestimmt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Eine tatsächliche Miete wird nicht erzielt, die Wohnung steht leer. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde mittels des Online-Mietspiegelrechners 2024 der Stadt Remscheid unter der Prämisse einer Komplettrenovierung der Wohnung sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und des Gebäudealters abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren

bestimmt.

Restnutzungsdauer

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1920 = 105 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 105 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des „mittleren Modernisierungsgrades“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 2021“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 35 Jahren.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.242,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	120,96
Summe			1.782,96

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid liegt der Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum bei 1,5 %, bei einer Standardabweichung von 0,4 %. Für vermietete Eigentumswohnungen liegt der Zinssatz bei 2,1 % bei einer Standardabweichung von 0,7 %. Die Wohnung befindet sich in mittlerer Wohnlage im Süden von Remscheid. Die Wohnung verfügt über ein ausreichendes Platzangebot, ist zwar umfassend renovierungsbedürftig, befindet sich jedoch in einer kleinen Wohnanlage mit lediglich drei Wohnungen. Objekte in kleineren Wohnanlagen sind regelmäßig begehrt als Wohnungen in größeren Wohnanlagen oder Hochhäusern. Es ist daher trotz des unbefriedigenden Wohnungszustands ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,1 % als sachgerecht anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Die Wohnung ist umfassend renovierungsbedürftig, vgl. Anlage 4.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung gemäß Teilungserklärung (1/3)
Unterhaltungsbesonderheiten	-14.333,33 €
<ul style="list-style-type: none"> Dämmung der obersten Geschossdecke, pauschal -3.000,00 € part. Fassadenanstrich /Dachreparatur, part. Trockenlegung des Kellers, pauschal -40.000,00 € 	
Summe	-14.333,33 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-36.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Elektrik, Sanitäranlagen, (ca. 90 m² á 400,00 €/m²) -36.000,00 € 	
Summe	-36.000,00 €

Hinweise:

Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig).

Der Miteigentumsanteil des Bewertungsgegenstands am Grundstück beträgt 50 %, vgl. Bodenwertermittlung. Die Kostenaufteilung für Instandhaltung und Erneuerung des Gemeinschaftseigentums beträgt hingegen gemäß vorliegender Teilungserklärung 1/3 Anteil, vgl. Anlage 8.

4.5 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 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.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ (§ 20 ImmoWertV 2021) genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann ggf. durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche.

Der Immobilienrichtwert für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Lage des Bewertungsobjektes liegt bei 1.300,00 €/m², vgl. Berechnung in Anlage 12.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit wie folgt:

$$1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 117.000,00 \text{ €}.$$

Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes beträgt 117.000,00 €.

Hinweise:

Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 12 ein Wert in Höhe von 115.000,00 € ausgewiesen.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses beziehen sich regelmäßig auf Objekte ohne größeren Instandhaltungsstau/Renovierungsbedarf. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann daher für die hier zu bewertende Eigentumswohnung, die sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, nicht herangezogen werden.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. OG eines Dreifamilienhauses in Remscheid-Süd. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen. Die Wohnung befindet sich in einem umfassend renovierungsbedürftigen Zustand, das Gemeinschaftseigentum hingegen – mit einigen Ausnahmen - in einem noch zufriedenstellenden baulichen Zustand. Der schlechte Zustand der Wohnung und die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden im Gutachten angemessen berücksichtigt.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 76.000,00 € ermittelt, der Vergleichswert mit 117.000,00 €. Die Auswertungen des Gutachterausschusses zu den Vergleichswerten beziehen sich regelmäßig auf Objekte ohne größeren Instandhaltungszustand/Renovierungsbedarf. Dies trifft auf die hier zu bewertende Wohnung jedoch nicht zu. Zudem erfolgte die Ermittlung des Vergleichswertes nach dem sog. Vergleichsfaktorverfahren gemäß der statistischen Auswertung durch den Gutachterausschuss. Dieses Verfahren ist wegen seiner geringeren Differenzierung mit größeren Unsicherheiten behaftet. Der Verkehrswert des Objektes wird daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 42859 Remscheid, Strucker Str. 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	24735	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	229	50

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 aus dem Ertragswert abgeleitet und mit

76.000,00 €

in Worten: sechssundsiebzigttausend 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 beigegeben werden kann.

Wuppertal, 18.03.2025

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

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)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

7 Verzeichnis der Anlagen

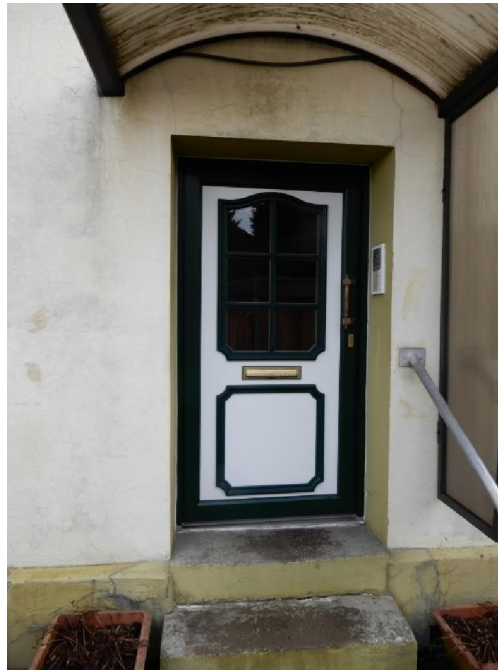
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Remscheid mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Baulastauskunft
- Anlage 10: Auskunft zur Wohnungsbindung
- Anlage 11: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 12: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



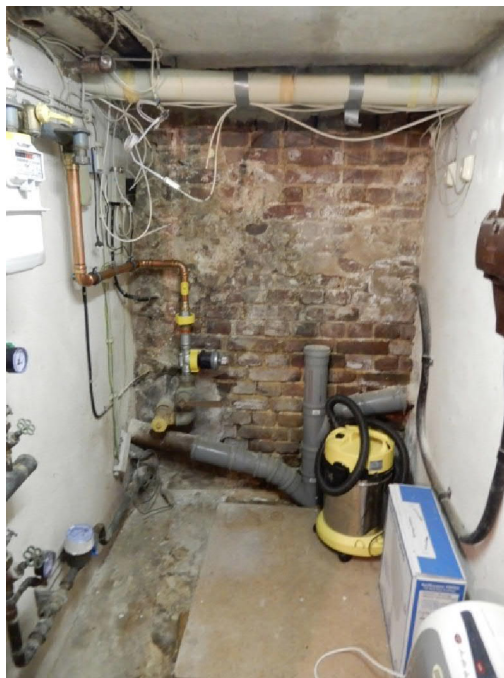
Straßenansicht



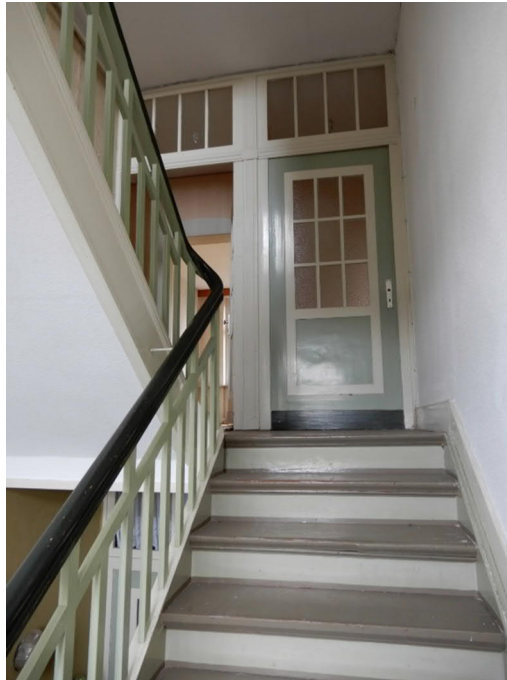
Rückansicht



Haustüre



Hausanschlussraum



Treppenhaus



Diele mit Blick in den Wohnraum



Diele mit Blick in den Wohnraum



Spitzboden



Wohnraum
(Aufnahme eines Miteigentümers vom 21.02.2025,
mit freundlicher Genehmigung)



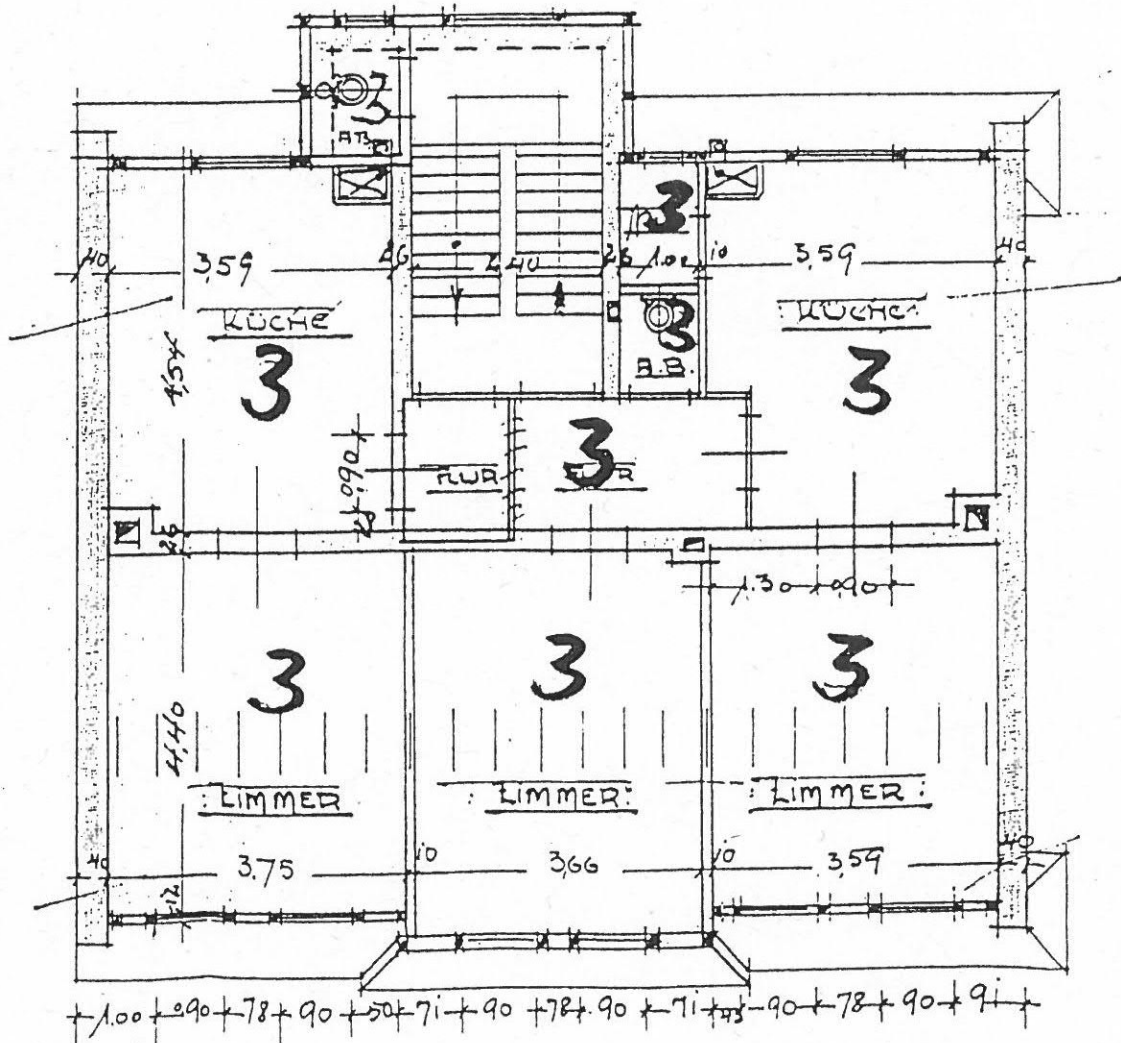
Wohnraum
(Aufnahme eines Miteigentümers vom 21.02.2025,
mit freundlicher Genehmigung)



Toilette
(Aufnahme eines Miteigentümers vom 21.02.2025,
mit freundlicher Genehmigung)



Badezimmer
(Aufnahme eines Miteigentümers vom 21.02.2025,
mit freundlicher Genehmigung)



: Dachgeschoss :

2. Obergeschoss - WE Nr. 3

