



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Jennifer Staltmayer
Zertifizierte Sachverständige DIN EN ISO 17024

Marktplatz 14
40764 Langenfeld

Telefon 0171 49 57 865
staltmayer@gutachten-immo.eu

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB



Grundbuch von Remscheid
633/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Remscheid, Flur 172, Flurstück 150, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Güldenwerth 22, 24, groß 1.036 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Erdgeschoss** des Hauses Güldenwerth 22 nebst Kellerraum

Grundbuch von Remscheid
71/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Remscheid, Flur 172, Flurstück 150, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Güldenwerth 22, 24, groß 1.036 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 17**

Verkehrswert insgesamt

93.100 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 4

85.600 €

Verkehrswert Garage Nr. 17

7.500 €

**Anteil der Erbengemeinschaft
zu je 1/6 pro Erbe**

15.517 €

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
Alleestraße 119
42853 Remscheid

Aktenzeichen: 11 K 22/25

Bewertungsstichtag: 17.02.2026

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	8
3.	Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung	11
3.1	Beschreibung der Region/Lage/Verkehrsanbindung	11
3.2	Grundstücksbeschreibung	14
4.	Rechtliche Gegebenheiten	17
4.1	Rechtliche Gegebenheiten am Flurstück	17
5.	Beschreibung des Gebäudes	20
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	20
5.2	Beschreibung des Gebäudes	21
5.3	Bauliche Maße	24
5.3.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	24
5.3.2	Berechnung der Bruttogrundfläche	24
5.4	Beschreibung der Ausstattung	25
5.5	Beurteilung	28
6.	Verkehrswertermittlung	30
6.1	Definition der Wertermittlungsverfahren	30
6.2	Begründung der Verfahrenswahl	32
6.3	Ermittlung des Bodenwertes	32
6.3.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	33
6.3.2	Berechnung des Bodenwertes	34
6.3.3	Einschätzung des Bodenwertes	35
6.4	Vergleichswertverfahren	36
6.4.1	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	37
6.4.2	Vergleichswertanalyse	38
6.5	Ertragswertverfahren	43
6.5.1	Mietpreisrecherche	43
6.5.2	Ermittlung des Jahresrohertrages	45
6.5.3	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	45
6.5.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer	46
6.5.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	47
6.5.6	Bodenwertverzinsung	47
6.5.7	Barwertfaktor	48
6.5.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
6.5.9	Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung	49
6.5.10	Berechnung des Ertragswertes	50
7.	Verkehrswerteinschätzung	51
8.	Bewertung der Garage	54
8.1.	Grundbuchdaten Garage	54
8.2.	Ermittlung des Bodenwertes	57
8.2.1.	Berechnung Bodenwert	58
8.3.	Vergleichswertverfahren	59
8.3.1.	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	59

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Auskunft Altlasten
Anlage 4	Auskunft Baulasten
Anlage 5	Energieausweis
Anlage 6	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 7	Teilungserklärung
Anlage 8	Erschließungsbescheinigung

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 Staltmayer Marktplatz 14 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Jennifer Staltmayer Zertifizierte (EurASCert) Sachverständige gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Güldenwerth 22 42857 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	<p>Grundbuch von Remscheid 633/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 172, Flurstück 150, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Güldenwerth 22, 24, groß 1.036 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Güldenwerth 22 nebst Kellerraum</p> <p>Grundbuch von Remscheid 71/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundrücken Gemarkung Remscheid, Flur 172, Flurstück 150, Gebäude- und Freifläche, wohnen, Güldenwerth 22, 24, groß 1.036 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 17</p> <p>Hinweis: Die Berechnung der Garage erfolgt separat und im Anhang dieses Gutachtens.</p>
Zweck der Bewertung	<p>Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke zur Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundbesitzern.</p> <p>Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und die Verfahrensbeteiligten bestimmt. Jede Weitergabe und Nutzungsüberlassung an Dritte sowie jede Vervielfältigung, Verwertung oder Veröffentlichung des Gutachtens oder von Inhalten aus dem Gutachten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.</p>

	<p>Das Gutachten ist nur in Verbindung mit der Unterschrift der Erstellerin und den dazu passenden Stempel gültig.</p>
<p>Übersicht der Fragen des Amtsgerichtes Mettmann (Wohnung und Garage)</p>	<p>Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Laut Aussage der an der Besichtigung teilnehmenden Person <u>kein</u> Gewerbebetrieb vorhanden</p> <p>Sind bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorhanden? Keine vorhanden</p> <p>Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden? Nein, keine vorhanden</p> <p>Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? keine vorhanden</p> <p>Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden? Eintragungen vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt sowie im vorliegenden Gutachten im entsprechenden Unterpunkt beschrieben und bewertet.</p> <p>Ist das Bewertungsobjekt vermietet? Die Bewertungswohnung wird momentan von einer Miteigentümerin genutzt.</p> <p>Sind Altlasten vorhanden? Laut Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst keine vorhanden. Die Auskunft wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt und im Weiteren im entsprechenden Unterpunkt genau erläutert.</p> <p>Ist ein Denkmalschutz vorhanden? Laut Denkmalliste der Stadt Remscheid <u>kein</u> Denkmalschutz vorhanden.</p> <p>Sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauten vorhanden? Keine vorhanden</p> <p>Sind Grunddienstbarkeiten vorhanden? Laut Grundbuchauszug sind Grunddienstbarkeiten vorhanden und werden im folgenden Gutachten im Unterpunkt Grundbuch beschrieben und bewertet.</p>

	<p>Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja, stimmen überein.</p> <p>Sind mit Bergschäden zu rechnen? Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg eine bergbauliche Auskunft angefragt. Nach Auskunft der Behörde ist für die Bearbeitung der Anfrage mit einer Bearbeitungszeit von etwa sechs Wochen zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lag die entsprechende Auskunft daher noch nicht vor. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird nach Eingang dem Gutachten nachgereicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Sachverständige davon aus, dass nicht mit bergbaubedingten Schäden zu rechnen ist. Sollte die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen oder ein entsprechendes Schadenspotenzial ergeben, wird das vorliegende Gutachten entsprechend überprüft und erforderlichenfalls angepasst.</p>
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte am 22.01.2026
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	17.02.2026
Ortsbesichtigung	<p>17.02.2026 <u>Teilnehmer:</u> Frau Jennifer Staltmayer, Sachverständige xxx</p> <p>Die Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung die Bewertungswohnung, das Kellerabteil und die Garage besichtigen und eine Fotodokumentation erstellen.</p>
Hinweis zur Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. 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>

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte die Bewertungswohnung samt Kellerabteil sowie die Garage vollständig besichtigt werden. Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches mit den Hausnummern 22 und 24 versehen ist. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in der Hausnummer 22.

Die Hausnummer 22 ist mit insgesamt 12 Wohneinheiten versehen, die Hausnummer 24 hingegen mit 4 Wohneinheiten laut Teilungserklärung.

Die Bewertungswohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts gelegen.

Das Bewertungsflurstück weist eine nahezu quadratische Grundstücksform auf.

Im westlichen Teil des Flurstücks befindet sich eine Garagenanlage mit insgesamt zehn Garageneinheiten. Die zu bewertende Garage ist an diese Garagenanlage angebaut und stellt baulich eine eigene Einheit dar, ist jedoch bereits in der Gesamtzahl der zehn Garagen enthalten. Im östlichen Teil des Flurstücks befindet sich die Hauptbebauung und liegt der Straße am Güldenwerth westlich an.

Der Sachverständigen wurden von der Miterbin XXX die Teilungserklärung sowie auch der Energieausweis zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des Baujahres, der Wohnungsgröße sowie Informationen zu getätigten Sanierungen am Wohnhaus wurde die Hausverwaltung kontaktiert. Der Hausverwaltung lagen keine Planzeichnungen zum Bewertungsobjekt vor.

Laut Hausverwaltung wurde das Bewertungsobjekt sowie auch die Garagenanlage im Jahr 1974 erstellt.

Das Bewertungsobjekt verfügt laut Ortsbesichtigung über wertrelevanten Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung und diese werden im vorliegenden Gutachten im entsprechenden Unterpunkt genau erläutert.

Insgesamt verfügt das Gebäudeensemble über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.

Hinsichtlich des Kellergeschosses handelt es sich um eine reine Nutzfläche und wird somit nicht in die Wohnflächenberechnung mit einbezogen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet in geschlossener Bauweise in normaler Wohnlage.

	Der Sachverständigen liegt ein Energieausweis bei Gutachtenerstellung vor und bindet diesen mit ein.
--	---

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwertauskunft • Flurkarte • Grundstücksmarktbericht • Energieausweis • Altlastenauskunft • Baulastenauskunft • Grundbuchauszug • Mietspiegel • Teilungserklärung • Erschließungsbescheinigung
Nutzung	Die Bewertungswohnung wird momentan von einer Mieterin genutzt.
WEG-Verwaltung	XXX

2. Grundbuchdaten

Hinweis: Das Amtsgericht Remscheid stellt der Sachverständigen einen Grundbuchauszug vom 24.10.2025 vor. Auftragsgemäß orientiert sie sich an diesem.

Die Garage wurde separat bewertet und im Anhang beigelegt.

2.1 Grundbuchdaten (Bewertungswohnung)

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	21975		
Flur	172		
Flurstück	150		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	150	Gebäude- und Freifläche, wohnen Güldenwerth 22, 24	1.036 m ²
	633/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Güldenwerth 22 nebst Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.		

	<p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besondere Grundbuch angelegt: (Blätter 21972 bis mit 21997).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Das Raumeigentum ist frei veräußerlich.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 08.Juni 1999 (UR-Nr. 1097/99, Notar Dr. Bovensiepen in Remscheid-Lennep) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10763; eingetragen am 25. Juni 1999</p> <p>Lfd. Nr. 2/1 Grunddienstbarkeit – Anbaurecht- an dem Grundstück Flur 172 Flurstück 141 eingetragen in Blatt 6625 A Abteilung II Nr. 2</p>
Abteilung I	XXX
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 1/1 Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 172 Nummer 7 j- zur Zeit eingetragen in Blatt 877 -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1971 eingetragen am 18. Februar 1972 und letztlich von Blatt 10763 hierher übertragen am 25. Juni 1999. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 21972-21997) besteht diese Belastung.</p> <p>Lfd. Nr. 2/1 Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts: Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem rückwärtigen Teil des dienenden Grundstücks zur Grenze des Grundstücks Flur 172 Nummer 6 hin eine Garage zu errichten und zu nutzen sowie die dort stehende Mauer in einer Breite von drei Metern zum Anbauen zu benutzen. Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 172 Nummer i7 – zurzeit eingetragen in Blatt 877 – unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1971 eingetragen am 18. Februar 1972 und letztlich von Blatt 10763 hierher übertragen am 25. Juni 1999. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (21972-21997) besteht diese Belastung.</p> <p>Lfd. Nr. 5/1 Grunddienstbarkeit (Durchfahrts- und Zufahrtswegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Remscheid Flur 172 Flurstück 141 (Blatt 6625A BV Nr. 1). Bezug Bewilligung vom 18.07.2014 (UR-Nrn. 1424/2014, 1840/2014 und 828/2015 Notar Dr. Markus Zahn,</p>

	<p>Remscheid) sowie vom 06.08.2014 (UR-Nr. 1475/2014 T, Notar xxx). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Eingezeichnet in den Blättern 21972-21997 und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 16.12.2015.</p> <p>Lfd. Nr. 6/1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 22/25). Eingezeichnet am 24.10.2025.</p>
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Erläuterungen zu den Eintragungen:

Lfd. Nr. 1/1

Im Grundbuch ist zugunsten des berechtigten Grundstücks eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechts eingetragen. Das Wegerecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstücks, das belastete Grundstück zum Zwecke des Gehens und/oder Fahrens zu nutzen, um die Erreichbarkeit des begünstigten Grundstücks sicherzustellen.

Das Bewertungsgrundstück ist somit mit einem entsprechenden Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten belastet. Der genaue Umfang der Nutzung (z.B. Begehen, befahren, Lage und Breite des Weges) ergibt sich aus der Eintragung im Grundbuch sowie gegebenenfalls aus der zugrunde liegenden Bewilligungsurkunde (Iag der Sachverständigen nicht vor).

Im Rahmen der Wertermittlung ist zu berücksichtigen, dass das Wegerecht eine Einschränkung der uneingeschränkten Nutzung des belasteten Grundstücks darstellen kann. Nach Einschätzung der Sachverständigen führt das eingetragene Wegerecht, sofern es sich auf einen funktional erforderlichen Erschließungsbereich beschränkt, in der Regel zu **keiner Wertbeeinflussung** des Bewertungsgrundstücks.

Lfd. Nr. 2/1

Im Grundbuch ist zugunsten des Grundstücks Flur 172, Flurstück Nr. 7 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die den Eigentümer berechtigt, auf dem rückwärtigen Teil des dienenden Grundstücks eine Garage zu errichten und zu nutzen sowie die vorhandene Grenzmauer in einer Breite von drei Metern zum Anbau zu verwenden.

Die Garage wurde bereits im Jahr 1974 errichtet und ist seitdem kontinuierlich genutzt. Aufgrund der langjährigen Nutzung hat sich die Belastung als marktüblich etabliert. Nach fachlicher Einschätzung der Sachverständigen stellt die Dienstbarkeit keine wesentliche Einschränkung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks dar.

Vor diesem Hintergrund wird die Grunddienstbarkeit im Rahmen der Verkehrswertermittlung dokumentiert und in der Gesamtwürdigung berücksichtigt, **ohne dass ein gesonderter wertmäßiger Abschlag** vorgenommen wird. Die bestehende Nutzung wird somit, als marktadäquat angesehen und in der Bewertung als Bestandteil des Ist-Zustandes erfasst.

Lfd. Nr. 5/1

Im Grundbuch ist zugunsten des hinter liegenden Grundstücks Flurstück 141 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die den jeweiligen Eigentümer berechtigt, dass Bewertungsgrundstück als Durchfahrts- und Zufahrtsweg zu nutzen.

Dieses Wegerecht sichert dem Eigentümer des hinter liegenden Flurstücks 141 die erforderliche Erschließung und Zugänglichkeit seines Grundstücks. Die genaue Lage, Breite und Art der Nutzung sind aus der Eintragung im Grundbuch bzw. aus der zugrunde liegenden Urkunde ersichtlich.

Nach Einschätzung der Sachverständigen stellt das eingetragene Wegerecht eine marktübliche Belastung dar, die die Nutzung des Bewertungsgrundstücks lediglich in einem Teilbereich einschränkt. Aufgrund der typischen Dimension und Nutzung des Wegerechts ist **keine wertmäßige Minderung** des Grundstücks anzunehmen. Die Belastung wird im Gutachten dokumentiert.

3. Grundstückslage/Grundstücksbeschreibung

- Die Informationen entstammen den öffentlichen Daten der Stadt Remscheid, Wikipedia, google.maps

3.1 Beschreibung der Region/Lagebeschreibung/Verkehrsanbindung

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Remscheid
Stadtbezirk	Nord
Ortsteil	Lennep
Einwohner	114.705 (Stand 31.12.2025)
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</p>

volkstümlich-traditionell seit den 1880er Jahren die „Seestadt auf dem Berge“.

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.

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 Güldenwerth) 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 nord-östlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertendes Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich kaum aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

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


- Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben

	<ul style="list-style-type: none">• Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen• Remscheid ca. 3 km• Velbert ca. 27 km• Solingen ca. 8 km• Wuppertal ca. 21 km• Leverkusen ca. 40 km• Langenfeld ca. 25 km• Düsseldorf ca. 42 km • Sana Klinikum Remscheid ca. 6 km • A 1 ca. 7 km• A 46 ca. 13 km • Flughafen Düsseldorf ca. 52 km• Flughafen Köln ca. 49 km• Bahnhof Remscheid ca. 4 km <p>Entfernungen wurden mit Google ermittelt. (geschätzte Werte, ohne Garantie der Richtigkeit)</p>
--	---

3.2. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	<p>Die Erschließung der Straße Güldenwerth im Stadtteil Güldenwerth/West von Remscheid erfolgt über den überörtlichen Straßenzug in das umgebende Verkehrsnetz. Die Straße selbst ist eine öffentlich gewidmete asphaltierte Verkehrsfläche mit beidseitigen Gehwegen und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, die den Anliegerverkehr bedient und zur Anbindung der Grundstücke an das örtliche Straßennetz dient.</p> <p>Die Erschließung umfasst neben der Fahrbahn auch die verkehrsrechtlich geregelte Wegeführung für den Fußgängerverkehr. Anlieger haben über die Güldenwerth eine direkte Verbindung zu weiteren städtischen Straßen und übergeordnete Verkehrsachsen im Bereich des Stadtteils Reinshagen. Die Straße ist an das öffentliche Entsorgungs- und Versorgungssystem angeschlossen (Straßenentwässerung, Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation), soweit diese Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenkörper vorhanden sind.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Nähe zum Haltepunkt „Remscheid-Güldenwerth“ der S-Bahnlinie S 7 sowie durch Bushaltestellen in der Umgebung gewährleistet, was zur Erschließungsqualität beiträgt.</p>
-------------------------	--

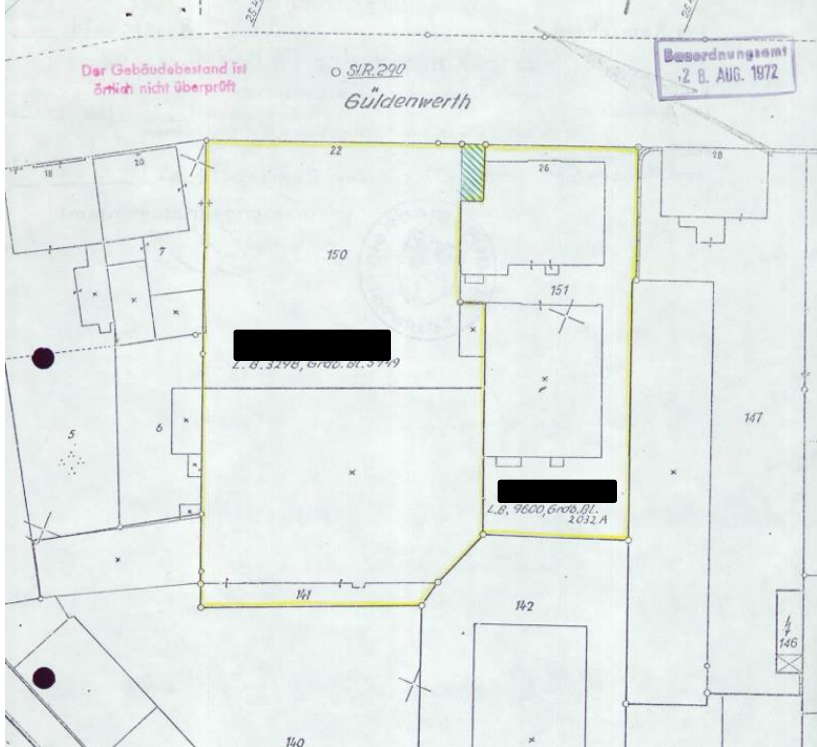
	Die vorhandene Erschließung ist somit als verkehrlich und infrastrukturell funktionsfähig und marktüblich zu bewerten.
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> • Wasseranschluss • Stromanschluss • Abwasseranschluss <p>Laut Bescheinigung über gestundete oder verrentete Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge der Technischen Betriebe Remscheid wurde bescheinigt, dass im Bereich einer Erschließungsanlage „Güldenwerth“ liegt und zur Zeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen gem. §§ 27 ff des BauGB vom 23.09.2004 bzw. Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 -außerhalb des Grundbuchs belastet ist.</p> <p>Bei der Straße Güldenwerth handelt es sich um eine vorhandenen Erschließungsanlage gem. § 242 Abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an.</p> <p>Die Bescheinigung liegt dem Gutachten in Anlage bei.</p>
Parkmöglichkeiten	<p>Entlang der Straße ist öffentliches Parken partiell im weiteren Bereich der Straße Güldenwerth möglich.</p> <p>Auf dem Flurstück befinden sich eine Garagenanlage für die Eigentümer/Mieter mit insgesamt 10 Einstellplätzen.</p> <p>Die Garage zur Bewertungswohnung zugehörig wird im Anhang des Gutachtens separat bewertet.</p>
Baugrund	In der vorliegenden Bewertung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Art der Bebauung	geschlossene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 150 gebildet und hat eine nahezu quadratische Form. Die Topografie ist eben.

	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für den gegenständlichen Bereich besteht <u>kein rechtsverbindlicher</u> Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB. Die planungsrechtliche Zuverlässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den einschlägigen Vorschriften des unbeplanten Innen- bzw. Außenbereichs gem. § 34 oder 35 BauGB, abhängig von der konkreten Lage und Einordnung des Grundstücks.
Nachbarschafts- Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhäuser in der gleichen Ausführung als Mehrfamilienhäuser im nahen Umfeld vorhanden, teilweise mit Gewerbe • Gegenüber dem Objekt befindet sich das Deutsche Rote Kreuz • S-Bahnlinie im nahen Umfeld vorhanden und fußläufig erreichbar • Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Objekt erfolgt ausschließlich über die Straße Güldenwerth. Das Flurstück kann ausschließlich hiervon befahren werden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<p>➤ Keine wertrelevanten Außenanlagen und sonstigen Anlagen vorhanden</p> <p>Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.</p>

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Rechtliche Gegebenheiten am Flurstück

Baulasten	<p>Laut Auskunft der Stadt Remscheid – Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege – wird bescheinigt, dass dem Bewertungsflurstück die Baulast Nr. 389 eingetragen ist. Auf den anderen Flurstücken sind zugunsten oder zulasten des Flurstücks keine Baulast eingetragen.</p> <p>Baulast Nr. 389</p> <p>Baulastübernahme Nr. 389</p> <p>Ich, [REDACTED], bin Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Remscheid, Flur 172, Flurstück 150, Grundbuch Remscheid, Blatt 5149, im folgenden Baulastgrundstück genannt.</p> <p>Mir ist bekannt, daß auf dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 172, Flurstück 151 im folgenden Nachbargrundstück genannt, ein Mehrfamilienwohnhaus besteht.</p> <p>Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich rechtliche Verpflichtung, zu gunsten des Nachbargrundstückes den Durchgang für die Bewohner und Besucher des Mehrfamilienwohnhauses durch den erdgeschossigen Treppenhausteil des auf dem Baulastgrundstück zu errichtenden Wohnhauses zu gestatten.</p> <p>Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan des Katasteramtes Remscheid vom 19.6.1972 grün schraffiert angelegt. Der Lageplan ist der Urschrift dieser Erklärung beigelegt. Weitere Exemplare befinden sich in den Bauakten des belasteten und des begünstigten Grundstückes.</p> <p>Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.</p> <p>Mir ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.</p> <p>Remscheid, den 14. FEB. 1973</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Bedingt reproduzierbar</p>
-----------	---

	 <p>Die Baulast begründet eine öffentlich-rechtliche Nutzungspflicht zugunsten des Nachbargrundstücks. Im Rahmen der Wertermittlung ist diese Belastung zu dokumentieren. Nach fachlicher Einschätzung der Sachverständigen stellt die Baulast bei marktüblicher Nutzung des Wohnhauses keine wesentliche Einschränkung dar und führt daher zu keiner wertmäßigen Minderung des Bewertungsgrundstücks.</p> <p>Die Baulastenauskunft samt Baulastenübernahme Nr. 389 vom 09.03.2026 wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p>
Altlasten	<p>Laut Auskunft der Stadt Remscheid – Gewässer und Bodenschutz – ist das Bewertungsflurstück zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten.</p> <p>Es sind bei der unteren Bodenschutzbehörde folgende Informationen mit ggf. bodenschutzrechtlicher Relevanz vorhanden. Auf dem Grundstück Güldenwerth 22 befand sich neben dem Wohnhaus in den Jahren 1883/1894 eine kleine Schmiede. Wie lange diese genutzt wurde, ist nicht bekannt. Die alten Gebäude wurden 1970 abgebrochen und durch den heute vorhandenen Mehrfamilienhauskomplex mit Garagenhof ersetzt. Konkrete Hinweise auf Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen liegend für da Grundstück nicht vor.</p> <p>Die Auskunft vom 09.03.2026 liegt dem Gutachten in Anlage bei.</p>
Entwicklungszustand	Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Bauordnungsrecht	Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im vorliegenden Gutachten vorausgesetzt.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Die Flurstücke unterliegen keinem Bebauungsplan. Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im regionalen Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt.
Denkmalschutz	Laut Denkmalschutzliste der Stadt Remscheid <u>kein</u> Denkmalschutz vorhanden
Energieausweis	<p>Energieausweis bei Gutachtenerstellung vorhanden. Der Energieausweis wird dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p> <p>Hinweise bezüglich „Energieausweis“</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG § 80) verbindlich geregelt; vorher EnEV.</p> <p>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.</p> <p>Ein Energieausweis liegt vor und wurde eingesehen. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Erdgas, Strom.</p>

	<p>Das Gebäude weist einen energetischen Standard der Klasse D auf (Endenergieverbrauch 124 kWh/m²a, Primärenergieverbrauch 137 kWh/m²a). Fassadenflächen zeigen starke Verschmutzungen, und die Gebäudehülle ist sanierungsbedürftig. Durch Maßnahmen der Außenwand-, Dach- und Kellerdeckendämmung kann der Energieverbrauch um 20-30 % reduziert werden.</p> <p>Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in beiden Verfahren wertmindert berücksichtigt.</p>
--	--

5. Beschreibung des Gebäudes

- Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch die Sachverständige und den an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person.
- Gemäß vorliegender Unterlagen

5.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 22 und 24 Die Hausnummer 22 umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, die Hausnummer 24 hingegen 4 Wohneinheiten.
Baujahr	1974 laut Energieausweis

Aufteilung/Belegung	Die Bewertungswohnung befindet sich in Hausnummer 22 im Erdgeschoss rechts.
Konstruktion	- Massivbau
Fundament	- Vermutlich Beton
Geschosse	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss - Ausgebautes Dachgeschoss
Dach	- Satteldach mit Gauben
Fassade	- Putz und Anstrich
Fenster	- Kunststofffenster mit Isoverglasung
Treppen	- Massiv, belegt mit Kunststein in die Geschosse
Haustüren	- Alu mit Glasausschnitten
Installationen	Augenscheinlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Gas
Modernisierung gesamt	Laut Hausverwaltung wurde die Heizungsanlage im Jahr 2018 erneuert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind nicht getätigt worden.

<p>Mängel/Schäden Fehlende Instandhaltung am Gebäude</p>	<p>Bei Ortsbesichtigung konnte die Sachverständige feststellen, dass die Fassade des Wohnhauses verschmutzt ist.</p> <p>Laut Aussage der Hausverwaltung sind keine weiteren Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung am Gebäude vorhanden.</p> <p>Der Zustand der Fassade wird im vorliegenden Gutachten mit einem Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Hier wird der daraus resultierende energetische Zustand gewürdigt.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und 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> <p>Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes 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.</p> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>
---	--

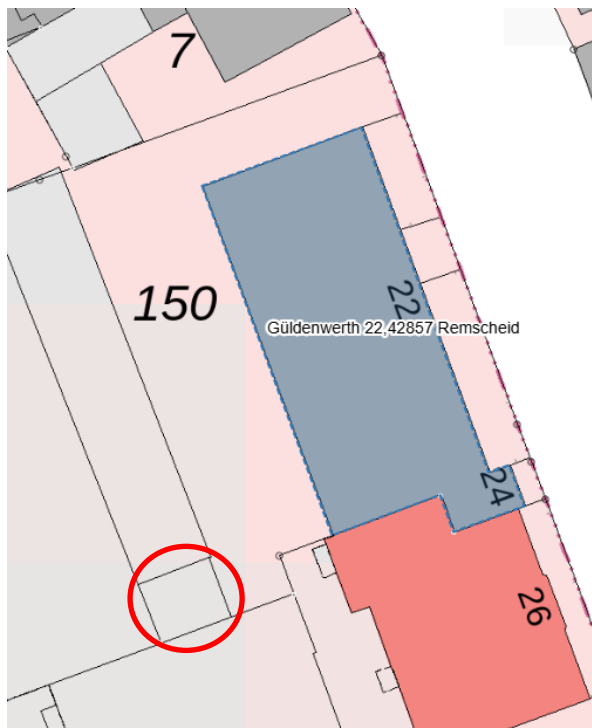
Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches mit den Hausnummern 22 und 24 versehen ist.

Die Hausnummer 22 umfasst 12 Wohneinheiten, die Hausnummer 24 hingegen 4 Wohneinheiten.

Die Bewertungswohnung befindet sich in der Hausnummer 22 im Erdgeschoss rechts gelegen.

Das Gebäudeensemble verfügt über ein Satteldach, ausgeführt mit Gauben.

Insgesamt ist das Gebäudeensemble mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss versehen. Hinter dem Gebäudekomplex befindet sich eine Garagenanlage, welche mit insgesamt 10 Garagenstellplätze ausgestattet ist. Der Bewertungswohnung wurde die Garageneinheit Nr. 17 mit eigenem Grundbuchblatt zugewiesen. Die Garage befindet sich am Ende der Anlage separat jedoch in der Garagenzeile.



Zu bewerten ist die Wohnung im Haus Nr. 22 auf dem Flurstück 150 mit einem 633/10.000 Miteigentumsanteil. Ebenso befindet sich die Garage separat in der Bewertung mit einem 71/10.000 Miteigentumsanteil.

Die Topografie des Flurstücks ist eben. Das Flurstück kann ausschließlich von der Straße Güldenwerth befahren und begangen werden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen.

Am Hauseingang der Hausnummer 22 befindet sich die Klingel- und Briefkastenanlage. Durch den Hauseingang gehend gelangt man in einen Hausflur, von welchem die Geschosse abgehen. Zur Bewertungswohnung gelangt man über ein paar Stufen nach oben in das Erdgeschoss.

Durch die Wohnungstüre gehend, gelangt man in einem Flur von diesem geht ein weiterer kleiner Flur ab und führt zu einem kleinen Abstellraum sowie in das Badezimmer.

Weiter im Flur gelangt man in das Schlafzimmer, in ein Wohn-/Esszimmer. An dieser Stelle gabelt sich der Flur nach links und von hier geht eine Küche sowie ein weiteres Wohnzimmer ab.

Die Bewertungswohnung verfügt über diverse Mängel/Schäden/**fehlende Instandhaltung**, welche im vorliegenden Gutachten genau erläutert wurden, und mit einer geschätzten Wertminderung berücksichtigt wurde.

Das Bewertungsobjekt liegt der Straße Güldenwerth nord-westlich an.

Das Hausgeld der Bewertungswohnung beträgt laut Hausverwaltung monatlich 296,00 € und für die Garage 11,00 € monatlich.

5.3 Bauliche Maße

Der Sachverständigen lagen bei Gutachtenerstellung keine Planzeichnungen oder Bemaßungen vor. Auf Nachfrage wurde ihr mitgeteilt, dass keine vorhanden seien. Aufgrund dessen orientiert sich die Sachverständige hinsichtlich der Bruttogrundfläche an dem TIM ONLINE Portal.


Hinsichtlich der Wohnfläche übernimmt die Sachverständige die Aussage der Hausverwaltung mit 73 m².

Die Berechnungen unterliegen keinem absoluten Genauigkeitsanspruch, jedoch für die Wertermittlung aussagefähig und ausreichend.

5.3.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Bewertungswohnung Nr. 4 im Erdgeschoss rechts gelegen		
Insgesamt Wohnfläche		73 m ²

5.3.2 Berechnung der Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche	Mehrfamilienhaus (Grundfläche - Außenmaß)	1.796 m²
	KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG (x5)	359,20 m²
		
	Hinweis: Die Bemaßungen wurden von der Sachverständigen aus TIM ONLINE NRW entnommen, da keine Pläne vorhanden waren.	

5.4 Beschreibung der Ausstattung



Es erfolgt nun die Beschreibung der einzelnen Räume.

	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Eigennutzung durch eine Mieterbin
Lage	Güldenwerth 22 * Remscheid Bewertungswohnung Nr. 4 im Erdgeschoss rechts gelegen samt Kellerraum
Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none">➤ Diele➤ Badezimmer➤ Abstellkammer➤ Schlafzimmer➤ Wohn-/Esszimmer➤ Küche➤ Wohnzimmer
Ausstattung	<p>Diele</p> <ul style="list-style-type: none">- Boden mit Bodenfliesen- Wände Strukturputz, gestrichen- Decke verputzt und gestrichen <p>Badezimmer</p> <ul style="list-style-type: none">- Boden mit Bodenfliesen- Wände wandhoch gefliest- Decke verputzt und gestrichen <p>Schlafzimmer</p> <ul style="list-style-type: none">- Boden mit Laminat belegt- Wände mit Tapete- Decke verputzt und gestrichen <p>Wohn-/Esszimmer</p> <ul style="list-style-type: none">- Boden mit Laminat- Wände mit Tapete- Decke verputzt und gestrichen

	<p>Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Bodenfliesen - Wände im Küchenbereich mit Fliesenspiegel, darüber verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen <p>Wohnzimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden mit Laminat - Wände verputzt und gestrichen - Decke verputzt und gestrichen
Sanitär	Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einem WC und einem Waschbecken.
Türen	Alle Türen sind einfache Röhrenspantüren
Grundrissgestaltung/ Besonderheiten	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, keine Besonderheiten in der Bewertungswohnung erkennbar.
Zustand / Eindruck	Noch guter Eindruck
Mängel/Schäden/ unterlassene Instandhaltung an der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Badezimmer ist im Badewannenbereich Schimmelbildung erkennbar - Ebenso im Badezimmer ist an der Decke eine leichte Feuchtigkeiterscheinung erkennbar. - Im Schlafzimmer ist der Boden teilweise unvollständig und muss weiter verlegt werden. - Auch im Schlafzimmer ist teilweise der Wandbelag in diesem Bereich beschädigt und muss erneuert werden - Die Miterbin teilte bei Ortsbesichtigung mit, dass die Elektroleitungen nicht fachmännisch verlegt wurden, hier muss eine fachmännische Überprüfung der Elektroleitungen stattfinden - In manchen Räumen fehlen die Abschlussleisten am Boden - Im Abstellraum fehlt der Bodenbelag - Die Türen sowie die Türzargen wurden weiß gestrichen, teilweise fehlen hier die Dichtungen und die Schlösser - Die Rollläden weisen teilweise starke Verschmutzungerscheinungen auf - Im Wohnzimmer hat eine Fensterscheibe einen kleinen Sprung sowie die Vorrichtung zum Absperrern ist auch defekt

	<p>Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes 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.</p> <p>Die Sachverständige sieht einen geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe von 5.000 € als Wertminderung für gerechtfertigt an.</p> <p>Zur genauen Feststellung von Mängeln und 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> <p>Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängeln und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.</p>
--	---

5.5 Beurteilung des Objektes und der Lage

<p>Wohnlage allgemein</p>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>Wohnimmobilien Mikrolage 42857 Remscheid, Güldenwerth 22</p> <p style="text-align: right;"> Geopor</p> <hr/> <p>MIKROLAGE</p> <p>Wohnumfeldtypologie (Quartier) Städtische Problemgebiete; Sozialer Wohnungsbau und einfache Mehrfamilienhäuser</p> <p>Typische Bebauung (Quartier) 3-5 Familienhäuser</p> <hr/> <p>INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)</p> <p>nächste Autobahnanschlussstelle (km) Anschlussstelle Wermelskirchen (4,3 km)</p> <p>nächster Bahnhof (km) Bahnhof Remscheid-Güldenwerth (0,1 km)</p> <p>nächster ICE-Bahnhof (km) Hauptbahnhof Solingen (11,1 km)</p> <p>nächster Flughafen (km) Flughafen Konrad-Adenauer [CGN] (32,2 km)</p> <p>nächster ÖPNV (km) Bushaltestelle Güldenwerth Bahnhof (0,1 km)</p> <hr/> <p>VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)</p>  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Arzt</td><td>0,4 km</td></tr> <tr><td>Bank</td><td>1,7 km</td></tr> <tr><td>Krankenhaus</td><td>2,1 km</td></tr> <tr><td>Kindergarten</td><td>0,7 km</td></tr> <tr><td>LEH Discounter</td><td>0,3 km</td></tr> <tr><td>PEKZ</td><td>2,4 km</td></tr> <tr><td>Kindergarten</td><td>0,1 km</td></tr> <tr><td>Realschule</td><td>1,0 km</td></tr> <tr><td>Realschule</td><td>5,6 km</td></tr> <tr><td>Hauptschule</td><td>2,4 km</td></tr> <tr><td>Hauptschule</td><td>4,5 km</td></tr> <tr><td>Gymnasium</td><td>2,0 km</td></tr> <tr><td>Hochschule</td><td>10,1 km</td></tr> <tr><td>DB Bahnhof</td><td>0,1 km</td></tr> <tr><td>Flughafen</td><td>29,5 km</td></tr> <tr><td>DB Bahnhof ICE</td><td>11,1 km</td></tr> </table> <hr/> <p>MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)</p> <p>Die Mikrolageeinschätzung trifft 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> <div style="border: 1px dashed black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p style="text-align: center;">10 9 8 7 6 5 4 3 2 1</p> <hr/> <p>Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenluz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.</p> <p>Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenluz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.</p> </div>	Arzt	0,4 km	Bank	1,7 km	Krankenhaus	2,1 km	Kindergarten	0,7 km	LEH Discounter	0,3 km	PEKZ	2,4 km	Kindergarten	0,1 km	Realschule	1,0 km	Realschule	5,6 km	Hauptschule	2,4 km	Hauptschule	4,5 km	Gymnasium	2,0 km	Hochschule	10,1 km	DB Bahnhof	0,1 km	Flughafen	29,5 km	DB Bahnhof ICE	11,1 km
Arzt	0,4 km																																
Bank	1,7 km																																
Krankenhaus	2,1 km																																
Kindergarten	0,7 km																																
LEH Discounter	0,3 km																																
PEKZ	2,4 km																																
Kindergarten	0,1 km																																
Realschule	1,0 km																																
Realschule	5,6 km																																
Hauptschule	2,4 km																																
Hauptschule	4,5 km																																
Gymnasium	2,0 km																																
Hochschule	10,1 km																																
DB Bahnhof	0,1 km																																
Flughafen	29,5 km																																
DB Bahnhof ICE	11,1 km																																
<p>Zustand Gebäude</p>	<p>Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem noch guten Zustand</p>																																
<p>Außenanlagen (83 BewG)</p>	<p>Keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden</p>																																

	Trinkwasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Abwasserleitungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Eine Funktionstüchtigkeit wird im vorliegenden Gutachten unterstellt.
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Noch gut
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	Sehr gut

6. Verkehrswertermittlung

6.1. Definition der Wertermittlungsverfahren

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 Ermittlungen bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den
- **Rechtlichen Gegebenheiten** und
- **Tatsächlichen Eigenschaften**, der
- **Sonstigen Beschaffenheit** und der
- **Lage** des Grundstücks 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 Wertermittlungsstichtag 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 Einzelfalls 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 erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktconforme Wertermittlungen erforderliche Daten, am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV2021)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentliche Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- Das allgemeine Ertragswertverfahren
- Das vereinfachte Ertragswertverfahren
- Das periodische Ertragswertverfahren

Sachwertwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 sowie 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV2021)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem ermittelten Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021)

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.

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.

6.2. Begründung der Verfahrenswahl

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sind nach § 6 ImmoWertV2021 die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes (Eigentumswohnung) wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung der abschließenden Verkehrswerteinschätzung.

6.3. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV2021)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche lagespezifische Bodenwerte und bilden das lagetypische Preisniveau einzelner Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab. Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen für Grundstücke ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften weitgehend übereinstimmen.

In der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ist der Straße Güldenwerth ein Bodenrichtwert direkt zuordenbar. Folgende Werte werden laut Gutachterausschuss ausgewiesen:

6.3.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42857
Gemarkungsname	Remscheid
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Reinshagen
Bodenrichtwertnummer	40038
Bodenrichtwert	185 €/m²
Entwicklungszustand	Beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²
Geschosszahl	II
Freies Feld	Güldenwerth

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Güldenwerth 22, 24.

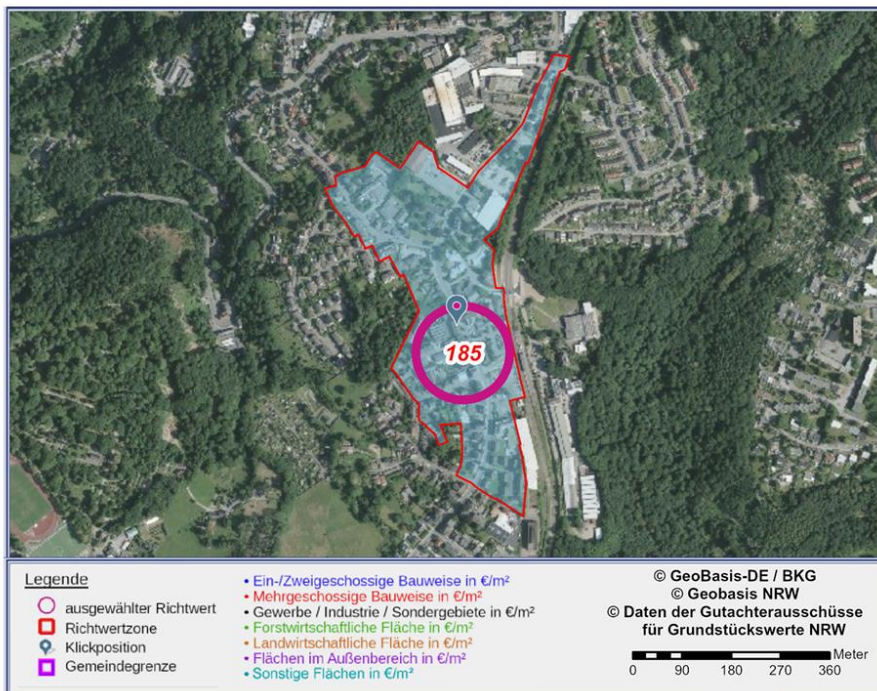


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

6.3.2 Berechnung des Bodenwertes

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	17.02.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	380 €/m ²	
Fläche (m ²)	600 m ²	1.036 m ²	--	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohnnutzung	× 1,00	E5
Geschosse	II	V	--	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	185 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 185 €/m²	
Fläche	× 1.036 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 191.660 €	
Miteigentumsanteile	633/10.000	
Anteiliger Bodenwert der Bewertungswohnung Nr. 4	= 12.132 €	

6.3.3 Einschätzung des Bodenwertes

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

Für den gegenständlichen Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

Die planungsrechtliche Zuverlässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den einschlägigen Vorschriften des unbeplanten Innen- bzw. Außenbereichs gem. § 34 oder 35 BauGB, abhängig von der konkreten Lage und Einordnung des Grundstücks.

Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man davon ausgehen, dass das Flurstück nicht weiter bebaut werden kann.

Der Bodenrichtwert wurde ohne Anpassungen übernommen.

Für das Bewertungsjahr 2026 stand der Sachverständigen bei Boris NRW nur der historische Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025) bei Gutachtenerstellung zur Verfügung. Der neue Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 wird laut Gutachterausschuss erst noch bekannt gegeben. Die Sachverständige orientiert sich an dem Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 im vorliegenden Gutachten.

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

6.4. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

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.

6.4.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Remscheid

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen

Baujahr	N	Objekte	Kaufpreis		Ø Wfl		Kaufpreis	
			in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	34	27	115.000 60.000 190.000		80 50 125		1.440 1.090 1.960	
1920 - 1949	8	7	130.000 95.000 150.000		75 70 80		1.740 1.330 1.940	
1950 - 1959	57	41	90.000 50.000 170.000		60 35 115		1.430 1.070 1.770	
1960 - 1969	39	30	110.000 40.000 170.000		75 35 100		1.500 1.190 1.930	
1970 - 1979	52	40	115.000 60.000 180.000		75 40 110		1.510 1.220 1.780	
1980 - 1989	15	15	145.000 95.000 190.000		80 50 100		1.870 1.760 2.000	
1990 - 1999	25	20	170.000 90.000 320.000		85 50 145		2.010 1.730 2.390	
2000 - 2009	8	7	200.000 110.000 295.000		95 60 120		2.020 1.770 2.480	
2010 - 2022	2	2	320.000 -		95 -		3.590 -	
Neubauten	5	3	465.000 440.000 500.000		115 110 120		4.120 4.070 4.200	

6.4.2. Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand (Wohneigentum)

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Wohnhauses wird mit ca. 1974 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 in den 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 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 Straße Güldenwerth in Remscheid wurde ein Immobilienrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 laut Boris NRW ausgewiesen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

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

Die gewählte Adresse ist: Güldenwerth.

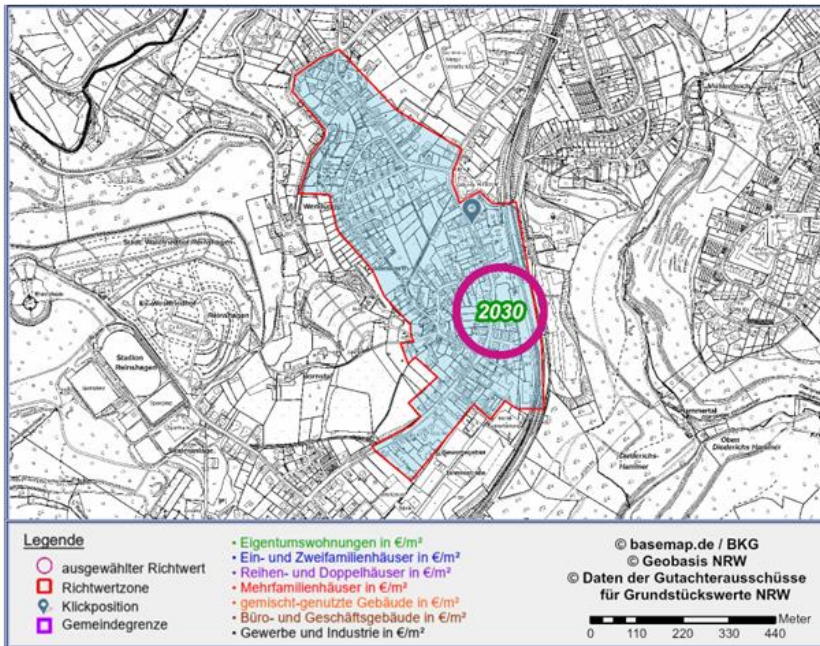
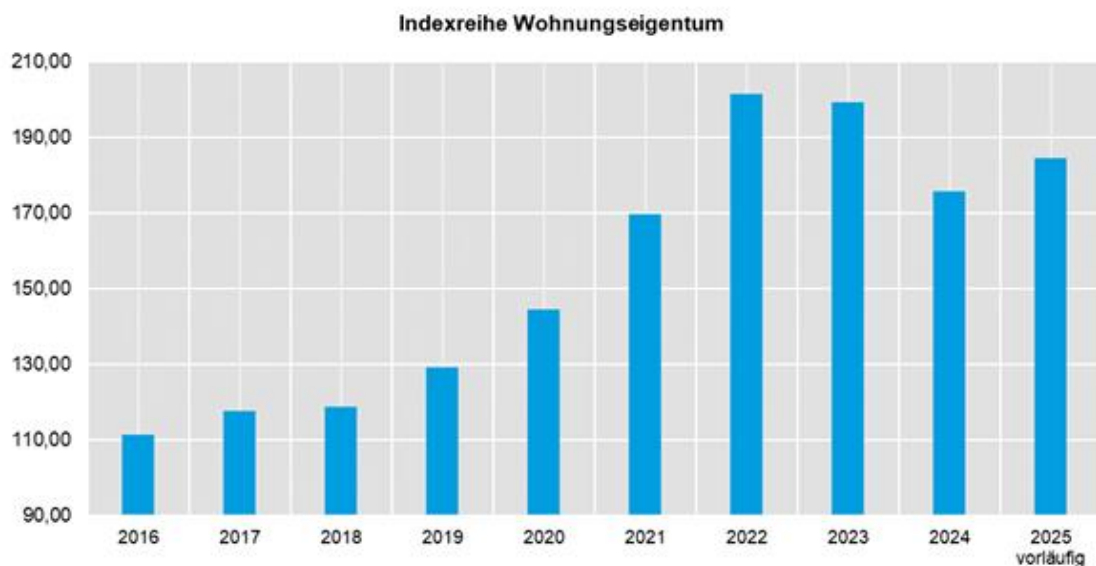


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

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	175,8
01.01.2025 (vorläufig)	184,7



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 (1.510 €/m²).

Der Immobilienrichtwert des Boris NRW Portals (amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt) weist einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.030 €/m² für Eigentumswohnungen aus. Hieran orientiert sich die Sachverständige im vorliegenden Gutachten.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 24 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt Umrechnungskoeffizienten verwendet werden, die dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid zu erlesen sind. Hieran orientiert sich die Sachverständige bei Ihren Berechnungen.

	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Lage und Wert			
Immobilienrichtwert	2.030 €/m ²		
Gemeinde	Remscheid	Remscheid	
Ortsteil	Rheinshagen	Rheinshagen	
Name	Güldenwerth	Güldenwerth	
Wohnlage	Mittel	mittel	
Immobilienrichtwertnummer	404003		
Stichtag des IRW	01.01.2025		
Teilmarkt	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	1,00
Beschreibende Merkmale			
Baujahr	1995	1974	0,79
Wohnfläche	80 m ²	73 m ²	0,96
Ausstattungs-klasse	Mittel		0,90
Geschoss-lage	1		1,03
Balkon/Terrasse	Vorhanden	nicht vorhanden	0,90
Anzahl der Einheiten Geb.	16	12	1,00
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	Unvermietet	Eigennutzung	1,00
			≈ 0,63
Immobilienpreisberechnung		2.030 €/m ² x 0,63 = 1.279 €/m ²	
Wohnfläche des zu bewertenden Wohneigentums		73 m ²	
Vergleichswert		93.367 €	
Berücksichtigung der BoG´s sowie der Mängel/Schäden fehlenden Instandhaltung gem. Ertragswertverfahren		- 7.808 €	
Endgültiger Vergleichswert		85.559 €	

6.5 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.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten der Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann ausgeführt.

Die Garage wird im Anhang mit einem gesonderten Vergleichswert ausgewiesen. Bei der Berechnung des Ertragswertes ist die Garage im Mietpreis inkludiert. Der Verkehrswert der Garage lässt sich aus dem Vergleichswert ableiten.

6.5.1 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.

Der Mietspiegel der Stadt Remscheid 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Remscheid erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juli 2024 bis September 2024 bei 5.321 mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe eines zweistufigen Regressionsmodells ermittelt.

Der Mietspiegel wurde am 16.12.2024 vom Arbeitskreis einstimmig als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und ist zum 01.02.2025 inkraft getreten.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um Netto-Kaltnieten in Euro pro m² Wohnfläche.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25 - 27	6,71	70 - 72	5,50	115 - 117	5,82
28 - 30	6,44	73 - 75	5,51	118 - 120	5,85
31 - 33	6,23	76 - 78	5,52	121 - 123	5,88
34 - 36	6,07	79 - 81	5,53	124 - 126	5,92
37 - 39	5,94	82 - 84	5,54	127 - 129	5,95
40 - 42	5,83	85 - 87	5,56	130 - 132	5,99
43 - 45	5,75	88 - 90	5,58	133 - 135	6,02
46 - 48	5,68	91 - 93	5,60	136 - 138	6,06
49 - 51	5,63	94 - 96	5,62	139 - 141	6,10
52 - 54	5,59	97 - 99	5,65	142 - 144	6,14
55 - 57	5,56	100 - 102	5,67	145 - 147	6,18
58 - 60	5,54	103 - 105	5,70	148 - 150	6,22
61 - 63	5,52	106 - 108	5,73	151 - 153	6,26
64 - 66	5,51	109 - 111	5,76	154 - 156	6,31
67 - 69	5,50	112 - 114	5,79	157 - 160	6,36

Die Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualterklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u.ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Hier werden Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete getätigt.

Zu- und Abschläge für das Bewertungsobjekt

Baujahr 1974	+ 3,9 %
Austausch des Wärmeerzeugers	+ 0,6 %
Stellplatz	+ 4,1 %
Rollläden	+ 1,9 %
Bodenbelag Standard	- 1,6 %

Summe der Zuschläge + 8,9 %

Aufgrund der Anpassungen an den Mietspiegel in Verbindung mit der vorhandenen Situation wird das Bewertungsobjekt mit einer Basis-Nettomiete in Höhe von **6,00 €/m²** angesetzt.

6.5.2 Ermittlung des Jahresrohertrages (§ 31 ImmoWertV2021)

Berechnung des Jahresrohertrages		
Wohnfläche		73 m ²
Basis-Nettomiete	X	6,00 €/m ²
Monatliche Nettomiete	=	438 €
	X	12 Monate
Jahresrohertrag		≈ 5.256 €

6.5.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) Stichtagsbezogen

Am 14.11.2025 hat das statistische Bundesamt den Verbraucherpreisindex für Oktober 2025 bekannt gegeben. Der Oktoberwert des monatlich veröffentlichten Index spielt im Rahmen der Immobilienbewertung eine wichtige Rolle:

Die Bewirtschaftungskosten, genau genommen die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten bei Wohnnutzungen, unterliegen einer jährlichen Anpassung. Die Vorgabe dazu befindet sich in der ImmoWertV2021 Anlage 3 Nr. III.

Maßgeblich ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vom Oktober des Vorjahres (2024) zum Oktober des aktuellen Jahres (2025). Das statistische Bundesamt hat in diesem Zeitraum eine Steigerung um + 2,33 % ermittelt.

Dadurch ergeben sich folgende neue Wertansätze für Wertermittlungen mit einem Stichtag ab 01.01.2026:

Verwaltungskosten:

- jährliche je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH 367,00 €
- jährliche je Eigentumswohnung 439,00 €
- jährliche je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 48,00 €

Instandhaltungskosten:

- jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 14,40 €
- jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 108,00 €

Berechnung Bewirtschaftungskosten Wohnung		
		Jährlich
Verwaltungskosten	wohnen	439 €
Instandhaltungskosten	14,40 €/m ²	1.051 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		1.490 €

6.5.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftungskosten voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag verlängern oder verkürzen.

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

Das Objekt wurde um 1974 erstellt:

regelmäßige Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Bewertungszeitpunkt	2026
Baujahr:	1974
Gebäudealter:	52 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Für das Baujahr 1974 ergibt sich ein Gebäudealter von 52 Jahren und somit eine rechnerische Restnutzungsdauer von **28 Jahren**.

6.5.5 Ermittlung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes (§§ 21 und 33 ImmoWertV2021)

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.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Aus dem vorliegenden Datenmaterial des Jahres 2024 konnten insgesamt 94 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	42	1,3	22,7	72	1.775	6,50	27,9	38
<i>Standardabweichung</i>		0,6	4,4	16	425	0,40	2,9	10
Vermietetes Wohnungseigentum	52	2,0	19,7	67	1.575	6,60	28,2	36
<i>Standardabweichung</i>		0,8	4,6	19	429	0,60	3,2	12

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **1,5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie die besonderen Umstände des Gebäudes bei Ortsbesichtigung für das Ertragswertverfahren zum Bewertungsstichtag in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.5.6 Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV2021)

Die Ermittlung der Bodenwertverzinsung und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung	
Anteiliger Bodenwert	12.132 €
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
Bodenertrag	≈ 182 €

6.5.7 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV2021)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist zu ermitteln. Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist ebenfalls zu ermitteln.

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von **1,5 %** und einer Restnutzungsdauer von **28 Jahren** mit **22,73** angegeben.

6.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV2021)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die relevanten Merkmale des Grundstücks bei der Berechnung des Bodenwerts bereits angepasst. Der Objektzustand wurde im Rahmen des jeweiligen Verfahrens weitestgehend berücksichtigt wie z.B. das Gebäudealter, Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, Ausstattung etc..

Die ausgewiesenen Werte verstehen sich als geschätzte Zeitwerte:

Energetischer Zustand laut Energieausweis, - 3 %

Erläuterungen zum energetischen Zustand:

Dieser wurde auf S. 19 des vorliegenden Gutachtens hinreichend beschrieben und mit einem Abschlag von 3 % gewürdigt.

6.5.9 Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung

- Im Badezimmer ist im Badewannenbereich Schimmelbildung erkennbar
- Ebenso im Badezimmer ist an der Decke eine leichte Feuchtigkeitserscheinung erkennbar.
- Im Schlafzimmer ist der Boden teilweise unvollständig und muss weiter verlegt werden.
- Auch im Schlafzimmer ist teilweise der Wandbelag in diesem Bereich beschädigt und muss erneuert werden
- Die Miterbin teilte bei Ortsbesichtigung mit, dass die Elektroleitungen nicht fachmännisch verlegt wurden, hier muss eine fachmännische Überprüfung der Elektroleitungen stattfinden
- In manchen Räumen fehlen die Abschlussleisten am Boden
- Im Abstellraum fehlt der Bodenbelag
- Die Türen sowie die Türzargen wurden weiß gestrichen, teilweise fehlen hier die Dichtungen und die Schlösser
- Die Rollläden weisen teilweise starke Verschmutzungserscheinungen auf
- Im Wohnzimmer hat eine Fensterscheibe einen kleinen Sprung sowie die Vorrichtung zum Absperrern ist auch defekt

Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines vorhandenen Instandhaltungsrückstau und des Gebäudezustandes 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.

Die Sachverständige sieht einen geschätzten Wertansatz der Mängel/Schäden/fehlenden Instandhaltung im Rahmen ihres Fachgebietes Immobilienbewertung in Höhe von **5.000 €** als Wertminderung für gerechtfertigt an.

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

Bei nachträglicher Feststellung von möglichen versteckten Baumängel und Bauschäden ist dieses Gutachten entsprechend zu berichtigen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein von gesundheitsschädigenden und gefährlichen Baumaterialien kann weder bestätigt noch verneint werden, da hierfür detaillierte Spezialuntersuchungen erforderlich sind.

6.5.10 Berechnung des Ertragswertes (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)

Bewertungsstichtag 17.02.2026

Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021, allgemeines Ertragswertverfahren)		
Eigentumswohnung Nr. 4		
Jahresrohertrag		5.256 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.490 €
Jahresreinertrag	=	3.766 €
Bodenwertverzinsung	-	182 €
Ertrag	=	3.584€
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
Restnutzungsdauer		28 Jahre
Barwertfaktor	x	22,73
Vorläufiger Ertragswert	=	81.464 €
Anteiliger Bodenwert	+	12.132 €
Vorläufiger Ertragswert	=	93.596 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-3 % (energetischer Zustand)	- 2.808 €
Außenanlagen		
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	5.000 €
Ertragswert	=	85.788 €

7. Verkehrswerteinschätzung (§ 6 ImmoWertV2021)

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

Gegenstand der Beauftragung im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Eigentumswohnung Nr. 4 samt Garagenstellplatz Nr. 17 im Haus Güldenwerth 22.

Der Gebäudekomplex Güldenwerth ist aufgeteilt in Hausnummer 22 und Hausnummer 24. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Nr. 22 und ist mit insgesamt 12 Wohneinheiten ausgestattet, die Nr. 24 hingegen mit 4 Wohneinheiten.

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Bewertungswohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts des Wohnhauses.

Der Gebäudekomplex befindet sich auf dem Flurstück 150. Zur Straße hin wurde der Gebäudekomplex erstellt und an der Gebäuderückseite, westlich im Flurstück, befindet sich die Garagenanlage. Diese Anlage wurde mit insgesamt 10 Garagenstellplätzen versehen. Der Bewertungswohnung wurde die Garage Nr. 17 zugewiesen. Die Garage sowie der Zustand der Garage werden im Anhang dieses Gutachtens bewertet.

Der Gebäudekomplex und somit auch die Bewertungswohnung ist ausschließlich über die Straße Güldenwerth zu erreichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Straße vorhanden.

Der Sachverständigen lag bei Gutachtenerstellung ein Energieausweis vor und orientierte sich an dessen Aussagen. Aufgrund des energetischen Zustandes tätigt die Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 3 % bei den Berechnungen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Ertragswertverfahren und übernimmt diesen im Vergleichswertverfahren wertmäßig.

Die Bewertungswohnung verfügt über Mängel/Schäden/fehlende Instandhaltung und wird mit einer geschätzten Wertminderung in Höhe von 5.000 € in beiden Verfahren berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Außenanlagen.

Die Bewertungswohnung liegt in einem Mischgebiet in geschlossener Bauweise in normaler Wohnlage.

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

Hinweis zur bergbaulichen Auskunft:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg eine bergbauliche Auskunft angefragt. Nach Auskunft der Behörde ist für die Bearbeitung der Anfrage mit einer Bearbeitungszeit von etwa sechs Wochen zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lag die entsprechende Auskunft daher noch nicht vor. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird nach Eingang dem Gutachten nachgereicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Sachverständige davon aus, dass nicht mit bergbaubedingten Schäden zu rechnen ist. Sollte die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wider Erwarten Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen oder ein entsprechendes Schadenspotenzial ergeben, wird das vorliegende Gutachten entsprechend überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Erläuterung des Verkehrswerts:

Zur Ermittlung des Verkehrswerts der zu bewertenden Eigentumswohnung wurden das Vergleichswertverfahren sowie das Ertragswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung angewendet.

Im Ertragswertverfahren ergibt sich unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Mieterträge sowie der Bewirtschaftungskosten ein Wert von 85.788 €.

Das Vergleichswertverfahren führt auf Grundlage von Kaufpreisen vergleichbarer Eigentumswohnungen zu einem Wert von 85.559 €.

Die Differenz zwischen beiden Ergebnissen beträgt 229 €. Diese geringe Abweichung ist auf die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen der Verfahren zurückzuführen. Während das Ertragswertverfahren auf den zukünftig erzielbaren Erträgen basiert, orientiert sich das Vergleichswertverfahren unmittelbar an tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Da für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in der Regel ausreichend Vergleichsdaten vorliegen und dieses Verfahren das Marktgeschehen besonders gut abbildet, wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bestätigt dabei die Plausibilität des ermittelten Wertes.

Güldenwerth 22 * 42857 Remscheid Eigentumswohnung Nr. 4 Wohnfläche 73 m ²		
	pro m² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	1.175 €	85.788 €
Vergleichswert	1.172 €	85.559 €
Vergleichswert Garage		7.500 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 4		85.600 €
Verkehrswert Garage Nr. 17		7.500 €
Verkehrswert insgesamt		93.100 €

In Worten: dreiundneunzigtausendeinhundert

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 Situation am Besichtigungstag.

Das Gutachten umfasst 60 Seiten einseitig beschrieben, 34 Fotoaufnahmen (eigenständig erstellt) sowie Anlagen.
Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 4-fach ausgefertigt: _____

- 3 Exemplar für den Auftraggeber
- 1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 10.03.2026

Jennifer Staltmayer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

8. Bewertung der Garage

Die ebenfalls zur Bewertung stehende Garage wird im Anhang dieses Gutachtens gesondert erläutert und rechnerisch dargestellt. Dort erfolgt die Herleitung des Wertes sowie die entsprechende Berechnung der Garage Nr. 17.

Die zu bewertende Garage verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt und stellt somit eine eigenständige Einheit dar.

Die Sachverständige leitet den Wert der Garage ausschließlich aus dem Vergleichswertverfahren ab, da sich Garagenpreise in der Praxis überwiegend an tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Garagen bzw. Stellplätze orientieren. Dieses Vorgehen entspricht der marktüblichen Bewertungsmethode für Garagen und Stellplätze gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Eine zusätzliche Wertermittlung über andere Verfahren ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das Vergleichswertverfahren das Marktgeschehen für Garagen in der Regel ausreichend widerspiegelt.

Im Anhang zur Berechnung der Garage werden nicht sämtliche Einzelheiten des Gutachtens erneut dargestellt, da sich viele wertrelevanten Grundlagen und Erläuterungen bereits im Hauptteil des Gutachtens befinden und gleichermaßen für die Bewertung der Wohnung sowie der Garage gelten würden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf diese Ausführungen verwiesen.

8.1 Grundbuchdaten (Garage)

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	21988		
Flur	172		
Flurstück	150		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	150	Gebäude- und Freifläche, wohnen Güldenwerth 22, 24	1.036 m ²
	71/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage – im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besondere Grundbuch angelegt: (Blätter 21972 bis mit 21997).		

	<p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Das Raumeigentum ist frei veräußerlich.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 08. Juni 1999 (UR-Nr. 1097/99, Notar Dr. Bovensiepen in Remscheid-Lennep) Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10763; eingetragen am 25. Juni 1999</p> <p>Lfd. Nr. 2/1 Grunddienstbarkeit – Anbaurecht- an dem Grundstück Flur 172 Flurstück 141 eingetragen in Blatt 6625 A Abteilung II Nr. 2</p>
Abteilung I	XXX
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 1/1 Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 172 Nummer 7 j- zur Zeit eingetragen in Blatt 877 -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1971 eingetragen am 18. Februar 1972 und letztlich von Blatt 10763 hierher übertragen am 25. Juni 1999. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (Blatt 21972-21997) besteht diese Belastung.</p> <p>Lfd. Nr. 2/1 Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts: Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem rückwärtigen Teil des dienenden Grundstücks zur Grenze des Grundstücks Flur 172 Nummer 6 hin eine Garage zu errichten und zu nutzen sowie die dort stehende Mauer in einer Breite von drei Metern zum Anbauen zu benutzen. Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 172 Nummer i7 – zurzeit eingetragen in Blatt 877 – unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1971 eingetragen am 18. Februar 1972 und letztlich von Blatt 10763 hierher übertragen am 25. Juni 1999. In allen für die Miteigentumsanteile angelegten Blättern (21972-21997) besteht diese Belastung.</p> <p>Lfd. Nr. 5/1 Grunddienstbarkeit (Durchfahrts- und Zufahrtswegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Remscheid Flur 172 Flurstück 141 (Blatt 6625A BV Nr. 1). Bezug Bewilligung vom 18.07.2014 (UR-Nrn. 1424/2014, 1840/2014 und 828/2015 Notar Dr. Markus Zahn, Remscheid) sowie vom 06.08.2014 (UR-Nr. 1475/2014 T, Notar xxx). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Ingetragen in den Blättern</p>

	21972-21997 und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 16.12.2015. Lfd. Nr. 6/1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 22/25). Eingetragen am 24.10.2025.
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Erläuterungen zu den Eintragungen:

Lfd. Nr. 1/1

Im Grundbuch ist zugunsten des berechtigten Grundstücks eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechts eingetragen. Das Wegerecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstücks, das belastete Grundstück zum Zwecke des Gehens und/oder Fahrens zu nutzen, um die Erreichbarkeit des begünstigten Grundstücks sicherzustellen.

Das Bewertungsgrundstück ist somit mit einem entsprechenden Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten belastet. Der genaue Umfang der Nutzung (z.B. Begehen, befahren, Lage und Breite des Weges) ergibt sich aus der Eintragung im Grundbuch sowie gegebenenfalls aus der zugrunde liegenden Bewilligungsurkunde (lag der Sachverständigen nicht vor).

Im Rahmen der Wertermittlung ist zu berücksichtigen, dass das Wegerecht eine Einschränkung der uneingeschränkten Nutzung des belasteten Grundstücks darstellen kann. Nach Einschätzung der Sachverständigen führt das eingetragene Wegerecht, sofern es sich auf einen funktional erforderlichen Erschließungsbereich beschränkt, in der Regel zu **keiner Wertbeeinflussung** des Bewertungsgrundstücks.

Lfd. Nr. 2/1

Im Grundbuch ist zugunsten des Grundstücks Flur 172, Flurstück Nr. 7 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die den Eigentümer berechtigt, auf dem rückwärtigen Teil des dienenden Grundstücks eine Garage zu errichten und zu nutzen sowie die vorhandene Grenzmauer in einer Breite von drei Metern zum Anbau zu verwenden.

Die Garage wurde bereits im Jahr 1974 errichtet und ist seitdem kontinuierlich genutzt. Aufgrund der langjährigen Nutzung hat sich die Belastung als marktüblich etabliert. Nach fachlicher Einschätzung der Sachverständigen stellt die Dienstbarkeit keine wesentliche Einschränkung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks dar.

Vor diesem Hintergrund wird die Grunddienstbarkeit im Rahmen der Verkehrswertermittlung dokumentiert und in der Gesamtwürdigung berücksichtigt, **ohne dass ein gesonderter wertmäßiger Abschlag** vorgenommen wird. Die bestehende Nutzung wird somit, als marktadäquat angesehen und in der Bewertung als Bestandteil des Ist-Zustandes erfasst.

Lfd. Nr. 5/1

Im Grundbuch ist zugunsten des hinter liegenden Grundstücks Flurstück 141 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die den jeweiligen Eigentümer berechtigt, dass Bewertungsgrundstück als Durchfahrts- und Zufahrtsweg zu nutzen.

Dieses Wegerecht sichert dem Eigentümer des hinter liegenden Flurstücks 141 die erforderliche Erschließung und Zugänglichkeit seines Grundstücks. Die genaue Lage, Breite und Art der Nutzung sind aus der Eintragung im Grundbuch bzw. aus der zugrunde liegenden Urkunde ersichtlich.

Nach Einschätzung der Sachverständigen stellt das eingetragene Wegerecht eine marktübliche Belastung dar, die die Nutzung des Bewertungsgrundstücks lediglich in einem Teilbereich einschränkt. Aufgrund der typischen Dimension und Nutzung des Wegerechts ist **keine wertmäßige Minderung** des Grundstücks anzunehmen. Die Belastung wird im Gutachten dokumentiert.

8.2. Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV2021)

Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42857
Gemarkungsname	Remscheid
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Reinshagen
Bodenrichtwertnummer	40038
Bodenrichtwert	185 €/m²
Entwicklungszustand	Beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²
Geschosszahl	II

8.2.1 Berechnung des Bodenwertes

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	17.02.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	380 €/m ²	
Fläche (m ²)	600 m ²	1.036 m ²	--	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohnnutzung	× 1,00	E5
Geschosse	II	V	--	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	185 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 185 €/m²	
Fläche	× 1.036 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 191.660 €	
Miteigentumsanteile	71/10.000	
Anteiliger Bodenwert der Garage Nr. 17	= 1.361 €	

8.3. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021)

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.

8.3.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Remscheid

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

	N	Garage Kaufpreis in Euro		N	Stellplatz Kaufpreis in Euro		N	Tiefgaragenstellplatz Kaufpreis in Euro	
		Min	Max		Min	Max		Min	Max
Neubau	1	-		2	-		4	-	
Wiederverkäufe	31	7.500	9.800 12.500	3	5.000	5.700 6.000	11	7.000	9.400 12.000

Die Garage befindet sich in einem nicht optimalen baulichen Zustand:

- Das Metalltor ist verrostet, wodurch die Funktionalität und die Optik beeinträchtigt sind,
- Die hintere Wand der Garage ist locker, was auf konstruktive Mängel hinweist,
- Im hinteren Bereich dringt Regenwasser tröpfchenweise ein, was auf eine eingeschränkte Witterungsdichtigkeit hinweist.

Aufgrund dieser Mängel wird aus gutachterlicher Sicht eine Wertminderung angenommen. Für die Ableitung des Verkehrswerts der Garage ist daher ein Wert am unteren Ende der marktüblichen Kaufpreisspanne für vergleichbare Garagen als angemessen zu betrachten.

Auf Basis der Vergleichswerte und unter Berücksichtigung des beschriebenen baulichen Zustands ergibt sich für die Garage ein Verkehrswert von **7.500 €**.

Siehe oben im Gutachten, Seite 53 abschließende Ausweisung des Verkehrswertes.

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		