

Solinger Straße 149
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0175 – 41 54 544

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: Rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 23, Gebäude- und Freifläche, Berghauser Straße 63, groß 5.536 m²
Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 24, Gebäude- und Freifläche, Berghausen, groß 9.550 m²

VERKEHRSWERT (wirtschaftliche Einheit)

7.600.000 €

Verkehrswert Flurstück 23

6.172.141 €

Verkehrswert Flurstück 24

1.474.035 €

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

Aktenzeichen: 011 K 20/24

Bewertungsstichtag: 10.07.2025

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	20
2.1.	Grundbuchangaben Wohnungseigentum	20
2.2.	Regionale Beschreibung	21
	Grundstückslage, Verkehrsanbindung	23
2.3.	Grundstücksbeschreibung	24
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	27
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	27
3.1.1.	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	31
3.1.2.	Sonstiges	32
3.1.3.	Bauliche Maße	33
3.2.	Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums	37
3.3.	Beurteilung	39
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	40
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	40
4.2.	Bodenwertermittlung	43
5.	Sachwertverfahren	46
5.1.	Erläuterungen zur Sachwertermittlung	46
5.2.	Ermittlung der Herstellungswerte	47
6.	Ertragswertverfahren	56
6.1.	Mietpreisrecherche	57
6.2.	Jahresrohertrag	58
6.3.	Bewirtschaftungskosten	58
6.4.	Restnutzungsdauer	58
6.5.	Liegenschaftszinssatz	59
6.6.	Bodenertrag	59
6.7.	Barwertfaktor	59
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
6.9.	Ertragswertermittlung	61
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	62

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Grundbuchauszüge
Anlage 2	Fotodokumentation
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Zeichnungen
Anlage 6	Hausakt
Anlage 7	Auskunft Erschließung
Anlage 8	Auskunft Baulasten
Anlage 9	Auskunft Altlasten

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 19 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf G. Lahmeyer Solinger Str. 149 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Berghauser Str. 63 42859 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Remscheid, Blatt 25540 Gemarkung Remscheid Flur 227, Flurstück 23, Gebäude- und Freifläche, Berghauser Straße 63, groß 5.536 m ² Gemarkung Remscheid Flur 227, Flurstück 24, Gebäude- und Freifläche, Berghausen, groß 9.550 m ²
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? Vermutlich keine vorhanden. Augenscheinlich befindet sich das Bewertungsobjekt im Leerstand. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Augenscheinlich war eines vorhanden Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind? Keine Aussage des Sachverständigen, da keine Innenbesichtigung stattfand. Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja, sie stimmt überein Wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz? Keiner vorhanden

	<p>Bestehen baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen? Vermutlich keine</p> <p>Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden? Für das Flurstück 23 sind die Baulasten Nr. 2481, 3142 und 6108 eingetragen. Diese werden im Gutachten genau erläutert und im Anhang beigefügt. Hinsichtlich des Flurstücks 24 sind keine Baulasten eingetragen.</p> <p>Besteht eine Wohnungsbindung? Keine</p> <p>Bestehen Altlasten auf dem Flurstück? Das Flurstück 23 ist der Teil der in den Altlasten und Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 645 geführten Fläche „Fa. Klingenberg“ (Berghauser Straße 62). Nähere Informationen werden im Gutachten unter Altlasten erläutert. Für das Flurstück 24 gibt es laut der Stadt Remscheid Fachdienst für Umwelt keine Hinweise auf Altlasten oder schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen.</p> <p>Besteht ein Denkmalschutz? Kein Denkmalschutz laut Denkmalschutzliste vorhanden</p> <p>Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden</p> <p>Bestehen Grunddienstbarkeiten? Laut Grundbuchauszug vorhanden</p>
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 12.05.2025 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 20/25
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	10.07.2025
Ortsbesichtigung 18.06.2025 10.07.2025	<p>10.07.2025 <u>Teilnehmer:</u> Rolf Lahmeyer, Sachverständiger</p> <p>Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Bewertungsobjekt nicht begehen. Trotz mehrmaliger Aufforderung zur Ortsbesichtigung und Recherche seitens des Sachverständigen kam keine Ortsbesichtigung zustande. Der Eigentümer wurde vom Sachverständigen auf die Folgen einer Nichtbesichtigung hingewiesen.</p>

Hinweis zur
Gutachtenerstellung

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.).

Der Sachverständige erhielt Einsicht in die Bauakten. Hieraus konnte er aus den Plänen und Zeichnungen die Bemaßungen ableiten.

Aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung orientiert sich der Sachverständige an den Bauakten.

Zu bewerten sind die Flurstücke 23 und 24. Hinsichtlich des Flurstückes 23 handelt es sich um das Flurstück mit der Bebauung.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung orientiert sich der Sachverständige an der Baubeschreibung und an der Ausweisung der Nutzflächen zum Baujahreszeitpunkt. Hier wurde im Jahr 1972 ein Verwaltungsgebäude erstellt. Die damalige Betriebsbeschreibung liegt dem Sachverständigen vor.

Die Nutzung war ein projektiertes Bürogebäude mit verschiedenen kaufmännischen Abteilungen, die Büroflächen sind beliebig aufteilbar und im Plan nicht besonders benannt.

In jedem Bürogeschoss ist ein Festpunkt eingerichtet mit WC-Anlage für Damen und Herren, sowie einer Teeküche.

Das Bewertungsobjekt verfügt laut Beschreibung über Sonderräume im Kellergeschoss welcher nicht abschließbar ist, mit einem Außenraum in direkter Verbindung stehende Abstellfläche für PKWs. Zudem wurde im Kellergeschoss eine Klimaanlage für die EDV, eine Wärmeübergabestation sowie reine Kellerfläche mit nicht bestimmter Nutzung erstellt.

Zur damaligen Zeit handelte es sich um ein reines Verwaltungsgebäude, eine Produktion wurde innerhalb der Betriebsbeschreibung ausgeschlossen.

Ebenso beinhaltet die Beschreibung die Ausführung einer EDV-Anlage, klimatisiert und 2 Personenaufzüge für je 6 Personen.

Es erfolgte keine Lagerung gesundheits- und feuergefährlicher Stoffe.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch die Betriebszentrale über Wärmetauscher als Warmwasserheizung.

Das Verwaltungsgebäude wurde in Form zweier rechteckiger Gebäude in Skelett-Bauweise 4–5-geschossig versetzt aneinander erstellt mit insgesamt 6 Garageneinstellplätzen.

Eine genaue Beschreibung des Gebäudes und dessen Aufbau erfolgt innerhalb des Gutachtens.

Insgesamt laut Nutzflächenberechnung verfügt das Gebäude über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein 2. Obergeschoss, ein 3. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss mit Flachdach.

Zur heutigen Nutzung des Gebäudes kann der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben machen.

Hinsichtlich des Flurstücks 24 handelt es sich um ein Flurstück, welches mit einer PKW-Stellplatzanlage, insgesamt 70 Stellplätzen, ausgeführt ist. Innerhalb dieses Flurstückes wurden Auflagen zum Baugenehmigungsbescheid auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid vom 13.04.2001 auferlegt.

Eine genaue Erläuterung dieser Auflagen findet im Gutachten bei der Beschreibung Beachtung. Die Baugenehmigung dieser Stellplatzanlage erfolgte im Jahr 2002.

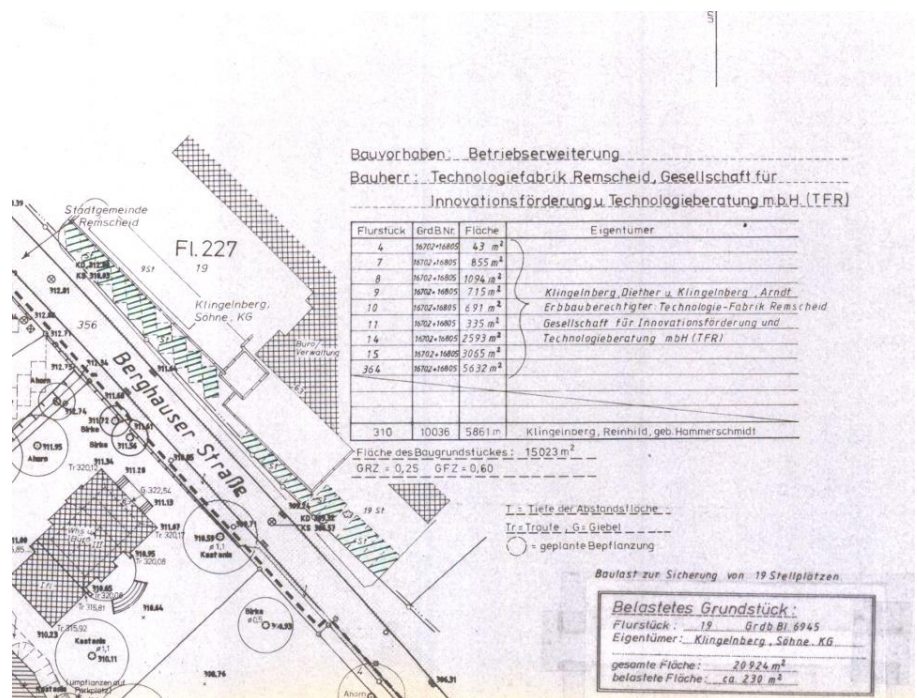
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gewerbe/Industrie/Sondergebiet im Ortsteil Falkenberg. Die Nutzungsart ist hier gewerbliche Baufläche.

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen bei Gutachtenerstellung nicht vor.

Gewerbe	Gewerbe vermutlich vorhanden
Zur Verfügung stehende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Haus Akte• Nutzflächenberechnungen• Baubeschreibung• Baulastenauskunft• Altlastenauskunft• Katasterkarte• Gebäudeansichts- und Grundrisszeichnungen• Grundbuch• Zeichnungen
Baulasten	<p>Laut Auskunft der Stadt Remscheid Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege sind für das Flurstück 24 keine Baulasten vorhanden.</p> <p>Das Flurstück 23 ist mit Baulasten belastet. Die Baulast Nr. 2481, 3142 und 6108 sind hier eingetragen.</p> <p>Baulast Nr. 2481:</p> <div data-bbox="539 880 1375 1839"><p style="text-align: center;">Baulastübernahme Nr. 2481</p><p style="text-align: center;">Sicherung von Stellplätzen gemäß § 47 BauO NW 1984</p><p>Die Firma Klingelberg und Söhne KG, Remscheid, Berghauser Straße, 5630 Remscheid, ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 19 (Grundbuch Remscheid, Blatt 6945), im folgenden Baulastgrundstück genannt.</p><p>Es ist bekannt, daß die Technologiefabrik Remscheid, Gesellschaft für Innovationsförderung und Technologieberatung mbH (TFR), Berghauser Straße 63, 5630 Remscheid, Flur 226, Flurstücke 4, 7 - 11, 13 - 15, 23, 25, 310 und 365 (Falkenberger Straße/Berghauser Straße), im folgenden Baugrundstück genannt, einen Neubau einer Technologiefabrik und den Umbau und Nutzungsänderung in Technologiefabrik durchzuführen.</p><p>*) beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Die Firma Klingelberg und Söhne KG, Berghauser Straße, 5630 Remscheid, übernimmt hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstückes eine etwa 230 qm große Fläche des Baulastgrundstückes dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke als Stellplatz für 19 Kraftfahrzeuge nutzen zu lassen.</p><p>Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs E. Blum vom 26.07.1990 grün schraffiert angelegt. Der Lageplan ist der Urschrift dieser Erklärung beigelegt und befindet sich bei den Bauakten.</p><p>Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.</p><p>Es ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch den Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist.</p><p>Remscheid, <u>6.8.90</u> <i>Blum</i></p></div>

Bei der Baulast Nr. 2481 handelt es sich um eine Bauaufsichtsbehördliche öffentlich-rechtliche Verpflichtung zugunsten des Baugrundstückes eine etwa 230 m² große Fläche des Baulastengrundstückes dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke als Stellplatz für 19 Kraftfahrzeuge nutzen zu lassen.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im folgenden Lageplan grün schaffiert.



Baulast Nr. 3142

Baulastübernahme Nr. 3142

Sicherung eines fremden Zuganges (§ 4 BauO NW)

Die Firma Klingelberg, Söhne KG, Remscheid, ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 23 (Grundbuch Remscheid, Blatt 17189), im folgenden Baulastgrundstück genannt.

Es ist bekannt, daß die Firma Johann Vaillant GmbH & Co., Berghauser Straße 40, 5630 Remscheid, beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 4, im folgenden Baugrundstück genannt, einen Parkplatz zu errichten.

Hiermit wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, zugunsten des Baugrundstückes einen im beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-A gekennzeichneten Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist sowie jeglicher mit dem Baugrundstück verbundener Verkehr.

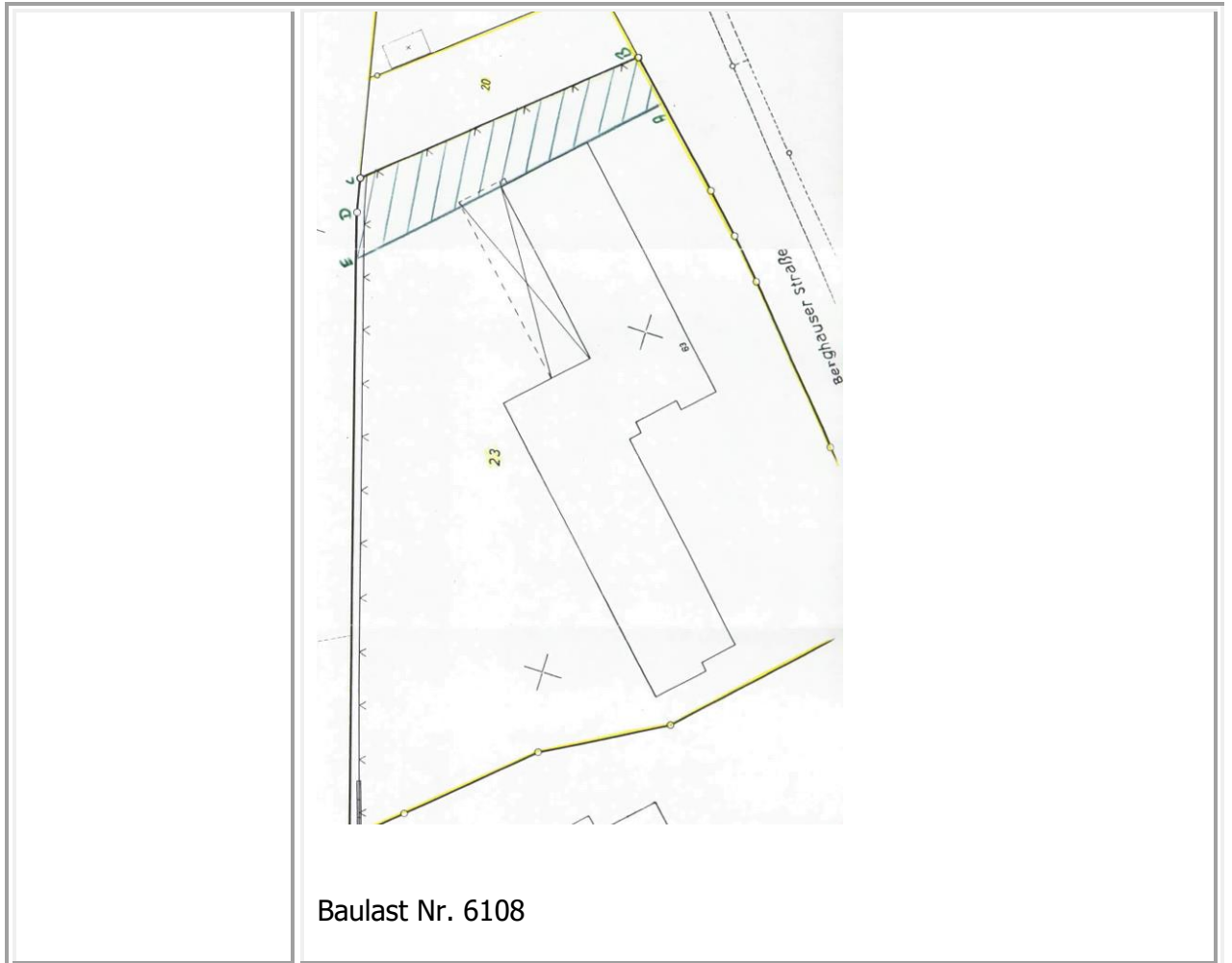
Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan des Katasteramtes Remscheid vom 18.09.1992 grün schraffiert angelegt und vermaßt. Der Lageplan ist der Urschrift dieser Erklärung beigefügt und befindet sich bei den Bauakten B 1556/92.

Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Mir ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch den Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist.

Remscheid, 27.11.92 

Auch hier wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, zugunsten des Baugrundstückes einem im beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-A gekennzeichneten Streifen des Baulastengrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist sowie jeglicher mit dem Baugrundstück verbundener Verkehr. (grün schraffierte Fläche)



Baulastübernahmeerklärung Nr. 6108

Sicherung eines fremden Zuganges gemäß § 4 BauO NW

Diether und Arndt Klingelberg sind in Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 23, nachfolgend Baulastgrundstück genannt.

Es ist bekannt, dass die Klingelberg Grundstücksgesellschaft GbR beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Remscheid, Flur 227, Flurstück 24, nachfolgend Baugrundstück genannt, eine Pkw-Stellplatzanlage mit 70 Stellplätzen anzulegen.

Die Zuwegung zu dem Baugrundstück erfolgt über das Baulastgrundstück.

Im Hinblick auf das Bauvorhaben wird eine Teilfläche des Baulastgrundstückes mit einer Zuwegungsbaulast belegt.

Die zu belastende Fläche ist in dem anliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskatasters vom 10.10.2001 grün schraffiert dargestellt.


Es wird hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Remscheid die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, das Baulastgrundstück im Bereich der Baulastfläche von baulichen Anlagen - Gebäuden - freizuhalten, so dass über diesen Zugang jederzeit der mit dem Baugrundstück verbundene Verkehr möglich ist.

Der Lageplan ist der Urschrift dieser Erklärung beigelegt und befindet sich bei der Bauakte 2783/01.

Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Es ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Remscheid übernommen wird und auch den Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist.

Remscheid, den



Diether Klingelberg



Arndt Klingelberg

Bei dieser Baulast wird die Sicherung des fremden Zugangs gemäß § 4 BauO NW geregelt. Es wird eine Teilfläche des Baulastgrundstückes mit einer Zuwegungsbaulast belegt. Hier geht es um die Zuwegung zur PKW Stellplatzanlage auf dem Flurstück 24. Die zu belastende Fläche ist in dem nachfolgenden Auszug grün schraffiert dargestellt.

Ergänzung zur Baulasterklärung Nr. 6108

Im Grundbuch von Remscheid, Blatt 16702, sind eingetragen:

Nur lastend auf den früheren Grundstücken Flur 227 Nummern 7, 8, 9, 14, 17 und 19:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: „Die Ruhrgas AG in Essen ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 8 m Breite (Schutzstreifen) eine Ferngasleitung nebst Kabel (Anlage) mit grundsätzlich 1 m Erddeckung zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.“


Nur lastend auf den früheren Grundstücken Flur 227 Nummern 1, 7, 8, 9 und 14:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Remscheid GmbH in Remscheid folgenden Inhalts: Die Stadtwerke Remscheid GmbH in Remscheid sind berechtigt, in den dienenden Grundstücken Stromversorgungskabel für dauernd und unentgeltlich zu verlegen, dort zu halten und die dienenden Grundstücke zur Vornahme von Reparaturen an diesen Leitungen zu betreten und betreten zu lassen. Die Versorgungsleitungen müssen stets zugänglich bleiben und es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen.

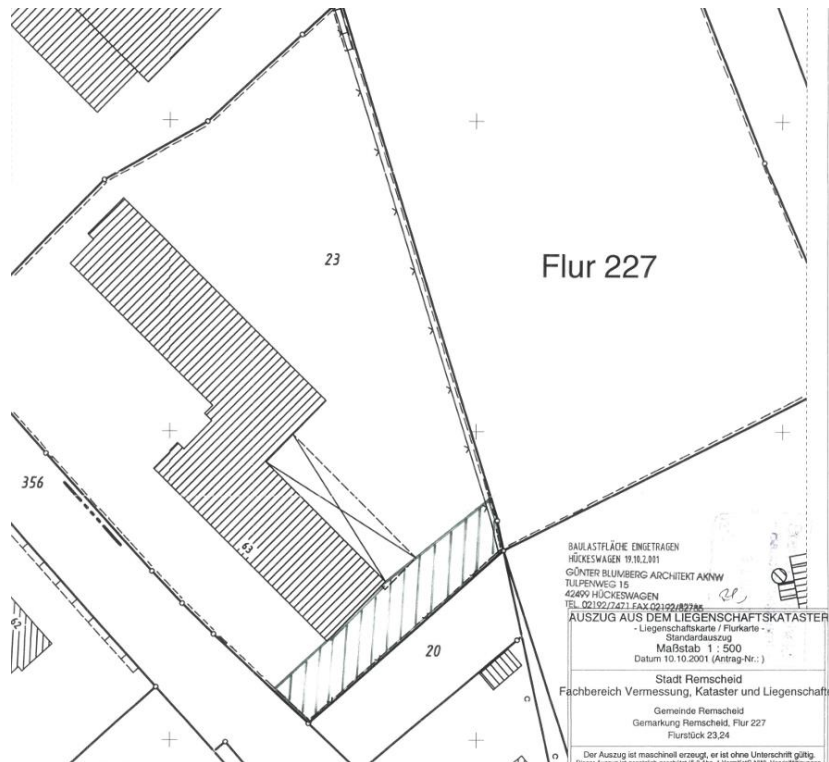
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Gunsten der Firma Joh. Vaillant GmbH u. Co. In Remscheid.

Remscheid,

Ruhrgas AG

Stadtwerke Remscheid GmbH


Joh. Vaillant GmbH u. Co.



	<p>Die Baulastenblätter wurden dem Gutachten in Anlage beigelegt.</p> <p>Hinweis: Die eingetragenen Baulasten haben keinen Einfluss auf den ausgewiesenen Verkehrswert. Hierbei handelt es sich um die Sicherungen der Zuwegungen und zur Unterhaltung und Bebaubarkeit des Flurstücks erforderliche Anforderungen und Belastungen, die dich Bebaubarkeit sichern.</p>
<p>Altlasten</p>	<p>Durch den Fachdienst Umwelt der Stadt Remscheid (Gewässer- und Bodenschutz) wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Flurstück 23 Teil der im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 654 geführten Fläche, Fa. Klingelberg“ (Berghauser Straße 62).</p> <p><u>Kurzinformation zum Kataster-Eintrag Nr. 645:</u></p> <p><u>Bezeichnung der Fläche (von der unteren Bauschutzbehörde vergeben):</u> Fa. Klingelberg</p> <p><u>Bewertung der Fläche (derzeitiger Status):</u></p> <p>Sanierte Fläche (gesichert/teilw. dekont.) z.B. f. best. Nutzung Die Sanierung ist abgeschlossen. Eine Überwachung ist erforderlich.</p> <p><u>Art der Fläche (Grund für die Erfassung):</u> Altstandort AS</p> <p><u>Bekannte Nutzungsgeschichte und weitere Bemerkungen:</u></p> <p>Umfasst auch die Adressen Berghauser Straße 54, 60 sowie Falkenberger Straße 3-13 umfasst auch die Berghauser Straße 63 (BK 4457!) Anschüttung Fa. Klingelberg: siehe Altlastenkataster Nr. 603</p>

Berghauser Straße 54:

1897 Wohnhaus
1898 Schmiede
1920 Schankwirtschaft
1922 Eigentümer Fa. F. Klingelberg
1924 Umbau der Schmiede in Konstruktionsbüro
1934 Fabrikantbau
1942 Wohn- und Wirtschaftsbaracke 1977 Abbruch
Bürogebäude

Berghauser Straße 56:

1906 Wohnhauneubau
1911 Fabrikantbau
1912 Contoranbau
1977 Abbrüche

Falkenberger Straße 3-13, Berghauser Straße 60:

1908 bis 1989 Maschinenmesserfabrik fa. W. Ferd. Klingelberg
mit
Härtereie
1911 Fabrikantbau
1914 Wohn- und Geschäftshaus
1920 Fabrik-Klärgrube, Überprüfung 1926
1927 Erweiterung der bestehenden Härtereie
1946 Aufenthalts- und Waschraum, Pförtner (vormals
Wohnhaus mit Feilenhaustube 1899/1900, Nr. 9)
1970 Wohnhausabbruch
1977 Abbruch Bürogebäude
1989 Umnutzung zur Technologiefabrik
1990 Abbruch des 1911 errichteten Fabrikgebäude
1990 Neubau der Technologiefabrik
1991 abgedichteter Einbau von Bodenmaterial (Genehmigung
nach § 4 Abs. 2 AbfG)
1992 Institut für Werkzeugforschung und Materialprüfung
1992 Labor für Umwelttechnik (fa. Diehl)
1993 Erweiterungsgebäude der TFR
2002 Stilllegung Abscheider TFR (25.4.2002; Ünr. 573)

Falkenberger Straße 9:

1899 Wohnhausneubau
1946 Wiederaufbau Wasch- und Aufenthaltsraum

Gewerbemeldungen Berghauser Straße 62:

1996 Gewerbeanmeldung: KKP – Präzision Lohnfertigung;
Lohnfertigung von mechanischen Präzisionsbauteilen aus Metall

1996 Gewerbeabmeldung: KKP – Präzision Lohnfertigung
GmbH Lohnfertigung von mechanischen Präzisionsteilen aus
Metall, insbesondere von Komponenten für
Hochvakuumumpen.

2000 Gewerbeabmeldung

1998 Gewerbeummeldung: Fa. Extrude Hone GmbH; Vertrieb
von Oberflächenbearbeitungs- und Oberflächenmaßmaschinen
(früher: Hammesberger Str. 31)

2000 Gewerbeummeldung:

Guiseppe Santososso; Mechanische Fertigung (Schleifen,
Drehen; Fräsen, Bohren) Verlegung von der Alexanderstr. 25
zur Berghauser Straße

2000 Gewerbeabmeldung: Einstellung des Betriebes KKP-
Präzision Lohnfertigung GmbH (Tätigkeit: Lohnfertigung von
mechanischen Präzisionsteilen aus Metall, insbesondere von
Komponenten für Hochvakuumumpen)

2002 Gewerbeanmeldung: Zerspaltungstechnik, dh. Drehen,
Fräsen, Bohren, Schleifen, Montage; Nicolas David Santososso
Garcia

2002 Gewerbemeldung: Herr Santososso Guiseppe übergibt
den Betrieb (Mechanische Fertigung wie z.B. Schleifen, Drehen,
Fräsen, Bohren u.s.w.) Herrn Santososso. Der Betrieb besteht
weiterhin.

2002 Gewerbeabmeldung Heyer-HPE-Systeme GmbH
Hydraulik-Ventilen; Dr. Klaus Peter Kemke

2003 Gewerbeabmeldung GME-Maschinen- u.
Verfahrenstechnik GmbH
2014 Gewerbeabmeldung Depro-Tec GmbH Konstruktion

Gewerbemeldungen Falkenberger Straße 3:

1999: Gewerbeanmeldung Murat Seviamez (An- und Verkauf Kfz, Aufbereitung, Hobby-Werkstatt)

2000: Gewerbeabmeldung Murat Seviamez

2007 Gewerbeanmeldung Metallbearbeitung, Roman Zaparty

2007 Gewerbeabmeldung Metallbearbeitung, Roman Zaparty

Altlastenauskünfte: 1999, 2007, 2008, 2011, 2012/13, 2014, 2015

Derzeit für das Grundstück bekannte empfindlichste Nutzungsart:

Industrie- und Gewerbegrundstücke

Ehemalige Nutzung mit dem bekannt höchsten Gefährdungspotenzial:

Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung

Untersuchungsergebnisse (nur als Kurzinformation):

Es liegen Untersuchungsergebnisse vor.

1989 Untersuchungen (Siedeck + Kügler): Belastungen mit KW, CKW, BTEX, PAK

1991 Untersuchungen (Siedeck + Kügler): in einer Probe wurden erhöhte Blei-, Kupfer-, Cadmium- und Zinkgehalte ermittelt die jedoch unter dem BW-Wert III für Park- und Freizeitanlagen der Eikmann-/Kloke-Liste liegen.

Ermittelte Feststoffgehalte: PAK (16): 396,2 mg/kg, Benzpyren: 11,2 mg/kg, KW: 9450 mg/kg.

1994 Untersuchungen BP 424A (TÜV): Schwermetalle z.T. erhöht

Datum der Aufnahme in das Kataster und letzte relevanten Datenänderung:

29.05.2000 / 31.07.2020

	<p><u>Informationen zum Flurstück 23 liegen konkrete Informationen vor:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 1928 war die Fläche unbebaut und landwirtschaftlich genutzt• Ab 1945 wird die ungefähre nördliche Flächenhälfte von einer größeren Anschüttung eingenommen, die im Zusammenhang mit dem Bau der Maschinenmesserfabrik Klingelberg auf dem Flurstück 22 steht. Um was für Material es sich handelt, ist nicht bekannt (möglicherweise Trümmerschutt).• Bis 1973 liegt die Fläche brach, danach wird 1973 das heute noch bestehende Bürogebäude errichtet. In dem Zusammenhang sind weiter Anschüttungen zur Grundstücksbegradigung erfolgt.• Das Flurstück 23 grenzt im Norden unmittelbar an die ehemalige Betriebsdeponie der Fa. Klingelberg und an die westlich gelegene ehemalige Härtereie. <p>Zum <u>Flurstück 24</u> gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen.</p> <p>Die Bescheinigung mit Anlagen zur Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid vom 03.07.2025 wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.</p> <p>Das Risiko des Altlastenverdachts für das Flurstück 23 wird im vorliegenden Gutachten bei der Bodenwertermittlung beachtet.</p>
Nutzung	<p>Vermutlich Leerstand. Hinsichtlich der Nutzung kann der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben tätigen.</p>

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Darstellung der Altlasten sich über das Grundstücks Ensemble der oben genannten Flurstücke zieht.

Der Sachverständige ist der Auffassung, dass die vermutlichen Altlasten innerhalb einer Teilfläche zu Flurstück 23 unter der Nummer 645 und mit der Bezeichnung „Fa. Klingelberg“ belastet ist.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass aufgrund der fehlenden Unterlagen und der fehlenden Informationen der Eigentümer keine endgültige Aussage zu den vermutlichen Altlasten möglich ist. Zur Klarstellung der Altlastenfrage wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Altlasten erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages. Der Sachverständige lehnt zwingend jede Haftung aus der Altlastenproblematik ab. Ein neuer Käufer oder Nutzer muss die Altlastenfrage vor Kauf klären.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben Wohnungseigentum

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	25540		
Flur	227		
Flurstücke	23, 24		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	23	Gebäude- und Freifläche, Berghauser Straße 63	5.536 m ²
	24	Gebäude- und Freifläche, Berghausen	9.550 m ²
Eigentümer	Für die Wertermittlung nicht relevant		
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 1/11 Nur lastend auf dem früheren Grundstücken Flur 227 Nummern 7, 8, 9, 14, 17 und 19: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Die Ruhrgas AG in Essen ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 8 m Breite (Schutzstreifen) eine Ferngasleitung nebst Kabel (Anlage) mit grundsätzlich 1 m Erdeckung zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03./06. August 1970 eingetragen am 17. November 1970 in Blatt 6945 und letztlich von Blatt 16702 mit dem belasteten #grundstück hierher übertragen am 16.10.2007.</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid – 11 K 20/24). Ingetragen am 05.02.2025</p> <p>Hinweis zu Lfd. Nr. 1/11 Das Recht ist übertragen auf die Open Grid Europe GmbH, Essen – Amtsgericht Essen, HRB 17487. Ingetragen am 28.05.2020.</p>		

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Eventuelle Eintragungen sind für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Hinweis

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

Beurteilung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Grunddienstbarkeiten wurden im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens seinerzeit erforderlich, um die Erschließung des Bewertungsgrundstücks und die der angrenzenden relevanten Flurstücke zu sichern. Nach sachverständiger Einschätzung üben die Grunddienstbarkeiten keinen Einfluss auf den Wert des gegenständlichen Wohnungseigentums aus.

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Remscheid
Ortsteil	Falkenberg
Einwohner	115.422 (Stand 30.06.2024)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	<p>Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist nach Wuppertal, Leverkusen und Solingen die viertgrößte Stadt des Bergischen Landes.</p> <p>Die Stadt ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland sowie ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks. Außerdem ist sie als Mittelzentrum in NRW klassifiziert.</p> <p>Die Einwohnerzahl Remscheids überschritt 1929 mit Bildung der „neuen“ Stadt Remscheid die Schwelle von 100.000 Einwohnern, wodurch sie Großstadt wurde.</p> <p>Aufgrund der weitreichenden Handelsbeziehungen seiner Metall- und Werkzeugindustrie nach Übersee nennt sich Remscheid volkstümlich-traditionell seit den 1880er Jahren die „Seestadt auf dem Berge“.</p> <p>Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens, über den tief eingeschnittenen Tälern des Eschbachs, des Morsbaches und der Wupper und ihrer Seitentäler östlich von Solingen und südlich von Wuppertal, welche zugleich die beiden nächsten größeren Städte sind.</p>

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

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

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

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

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

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

Die vier Bahnstationen im Stadtgebiet (Remscheid Hauptbahnhof, Lennep, Lüttringhausen und 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“.

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 Berghauser Straße erreicht und geht von dieser ab.

- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen und Dienstleister sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen*
- *Remscheid ca. 3 km*
- *Velbert ca. 32 km*
- *Solingen ca. 16 km*
- *Wuppertal ca. 19 km*
- *Leverkusen ca. 40 km*
- *Langenfeld ca. 41 km*
- *Düsseldorf ca. 45 km*

- *Sana Klinikum Remscheid ca. 3 km*

- *A 1 ca. 3 km*

- *Flughafen Düsseldorf ca. 53 km*
- *Flughafen Köln ca. 48 km*
- *Bahnhof Remscheid ca. 2 km*

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

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	<p>Die Berghauser Straße ist eine zweispurig befahrbare Verkehrsstraße innerhalb eines Gewerbegebietes mit Gehwegen. Öffentliche Stellplätze sind an der Straße in begrenztem Umfang vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.</p>
Erschließung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none">• Wasser• Strom• Kanal <p>Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit</p> <p>Auszug Bescheinigung der Technischen Betriebe Remscheid:</p> <p>Die Flurstücke 23 und 24 sind im Bereich einer Erschließungsanlage (Berghauser Straße) gelegen und zurzeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vlm 23.09.2004 bzw. Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 _ außerhalb des Grundbuchs belastet sind.</p> <p>Bei der Berghauser Straße handelt es sich um eine vorhandene Erschließungsanlage gem. § 242 Abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an.</p> <p>Kosten für Maßnahmen gem. § 8 KAG sind im Wege einer öffentlich-rechtlichen Veranlagung im Verhältnis der erschlossenen Grundstücke zueinander unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit umzulegen.</p> <p>Die Bescheinigung liegt dem Gutachten in Anlage bei.</p>
Art der Bebauung	<p>Verwaltungsgebäude mit insgesamt 2 rechteckigen Baukörpern die versetzt erstellt wurden. Die Baukörper verfügen über verschiedene Geschosse.</p>
Grundstücksgestalt	<p>Das Bewertungsobjekt wird aus den Flurstücken 23 und 24 gebildet. Das zu bewertende Verwaltungsgebäude befindet sich auf dem Flurstück 23. Das Flurstück 24 fungiert als PKW Stellplatzanlage mit insgesamt 70 Stellplätzen. Beide Flurstücke haben einen unregelmäßigen Zuschnitt und verfügen über eine Hanglage.</p>

Flurstück 23



02.07.2025 | 03513939 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen

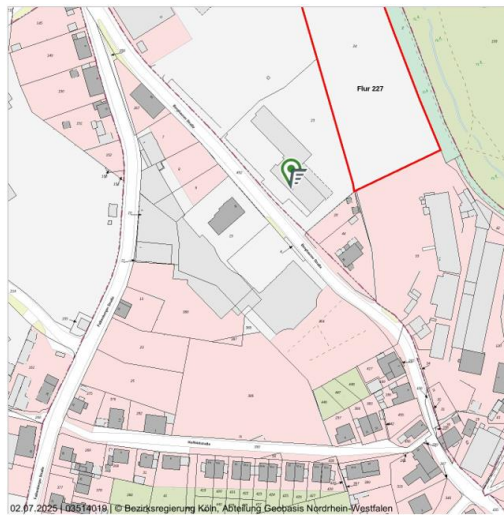
Maßstab (im Bogenmaß): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 23: 5.536 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Übersichtlichkeit.
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Gewässerläufe und Zonenbezeichnungen.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © GeoBasis NRW 2018
Stand: 2025

Flurstück 24



02.07.2025 | 03514016 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen

Maßstab (im Bogenmaß): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 24: 9.550 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Übersichtlichkeit.
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Gewässerläufe und Zonenbezeichnungen.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © GeoBasis NRW 2018
Stand: 2025

Entwicklungszustand

Baureifes Land

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht laut Internetseite der Stadt Remscheid kein Bebauungsplan . Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Zufahrt	Eine Zufahrt zum Flurstück 23 erfolgt ausschließlich über die Berghauser Straße. Eine Zufahrt zum Flurstück 24 erfolgt ausschließlich über das Flurstück 23 und kann auch nur so befahren werden.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich begrenzt an der Berghauser Straße. Auf dem Flurstück 23 befindet sich eine Tiefgaragenanlage mit insgesamt 16 Stellplätzen und zudem 16 befestigte Stellplätze innerhalb des Flurstücks. Das Flurstück 24 beinhaltet eine PKW Stellplatzanlage mit insgesamt 70 Stellplätzen.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Sonderbauteile am Gebäude vorhanden. Siehe Punkt Beschreibung des Verwaltungsgebäudes. Die Sonderbauteile sowie die 16 befestigten Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt werden mit 12 % bei den Außenanlagen bewertet.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen und den Informationen aus der Haus Akte.

3.1. Beschreibung/Baubeschreibung des Verwaltungsgebäudes auf dem Flurstück 23

Objektart	Verwaltungsgebäude mit zwei rechteckigen Baukörpern die versetzt erstellt wurden
Baujahr	ca. 1972 (lt. Bauakten)
Aufteilung/Belegung	Vermutlich Leerstand
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">• Skelett-Bauweise, 4–5-geschossig
Fundament	<ul style="list-style-type: none">• Beton
Außenwände des Kellergeschosses	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton
Außenwände der Wohngeschosse	<ul style="list-style-type: none">• Erdgeschoss mit Stahlbetonstützen mit Fensterelementen
Wohnungstrennwände	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton• Tragende Trennwände KS/Stahlbeton• Nicht tragende Gipsdielen
Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit, Art und Ort	<ul style="list-style-type: none">• Vertikalanstrich• 2x Goudron
Bauart der Decken	<ul style="list-style-type: none">• Über dem Kellergeschoss: Stahlbeton• Über den Bürogeschossen: Stahlbeton
Bauart der Treppen	<ul style="list-style-type: none">• Außentreppen: Stahlbeton, Stufen: Kunststein• Kellertreppen: Stahlbeton, Stufen: Kunststein• Geschosstreppen: Stahlbeton, Stufen: Kunststein• Dachbodentreppen: zum Maschinenraum: Leichtmetall-Einschubtreppe mit Geländer Stahl
Balkone, Loggien	<ul style="list-style-type: none">• Entwässerung: Innenentwässerung• Brüstungsgeländer: Stahl oder Beton
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Dachneigung: Flachdach• Dachkonstruktion: Warmdach• Dachdeckung: Butylfolie mit Kiesbeschichtung• Dachrinnen: Innenentwässerung• Abfallrohre: LNA

Ausbau	<p>Außenputz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkleidung der Sonnenblenden mit Betonfertigteilen • Kellerräume: Sichtbeton • Treppenhaus: Granolputz • Büroräume/Flure: Klinkerverblendung • Küchen/Aborte: Kalkputz <p>Fußböden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss: Estrich • Büroräume: Spannteppich auf Estrich • Flure: Spannteppich auf Estrich • Terrassen: de Bour-Belag • Bäder/Aborte: Plattenbelag
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss: Stahl • Treppenraum: Leichtmetall mit Isolierverglasung • Büroräume: Leichtmetall mit Isolierverglasung • Rollläden – Schlagläden: außenliegende Jalousetten • Zusätzliche Lüftungseinrichtung Küche: nach DIN 18017 Bl. 2
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss: FH-Türen • Haustüren: Leichtmetall • Büroingangstüre: Leichtmetall • Balkontüren, Fenstertüren: Leichtmetall
Anstriche und Tapeten	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss: Betonfarbe • Treppenraum: Granolputz • Sockel: Granolputz • Büroräume: Holzverkleidung • Küchen: Binderanstrich • Sockel: Fliesen • Fenster: beschichtet und eloxiert
Haustechnische Anlagen	<p>Wasserversorgungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der Versorgung: Anschluss an das öffentliche Netz • Zapfstellen in: Küchen, WC-Anlagen, Kellerräumen • Schallschutzmaßnahmen: nach DIN <p>Elektrische Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keller, Waschküche: Feuchtraumleitung • Treppenraum: Impuleitung • Büroräume: Impuleitung <p>Heizung und Warmwasserbereitungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der Heizung: Anschluss an die zentrale Warmwasserheizung <p>Ausstattungsstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Küchen: Nirostaelemente • WC: Spülaborte mit Tiefhängespülkasten <p>Andere haustechnische Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufzüge: 2 x 6 Personen

Geschosse allgemein	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss• Erdgeschoss• 1. Obergeschoss• 2. Obergeschoss• 3. Obergeschoss• Dachgeschoss
Modernisierung	<p>Bezüglich eventueller Modernisierung kann der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen treffen. Hinsichtlich des äußeren Anscheins sind keine wertrelevanten Modernisierungen erkennbar.</p> <p>Der Sachverständige geht von einem Zustand aus dem Baujahr aus.</p>
Schäden Fehlende Instandhaltung	<p>Bezüglich eventueller Schäden/fehlende Instandhaltung kann der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen treffen. Nach äußerem Anschein keine wertrelevanten Schäden/fehlende Instandhaltung erkennbar.</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. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.</p>

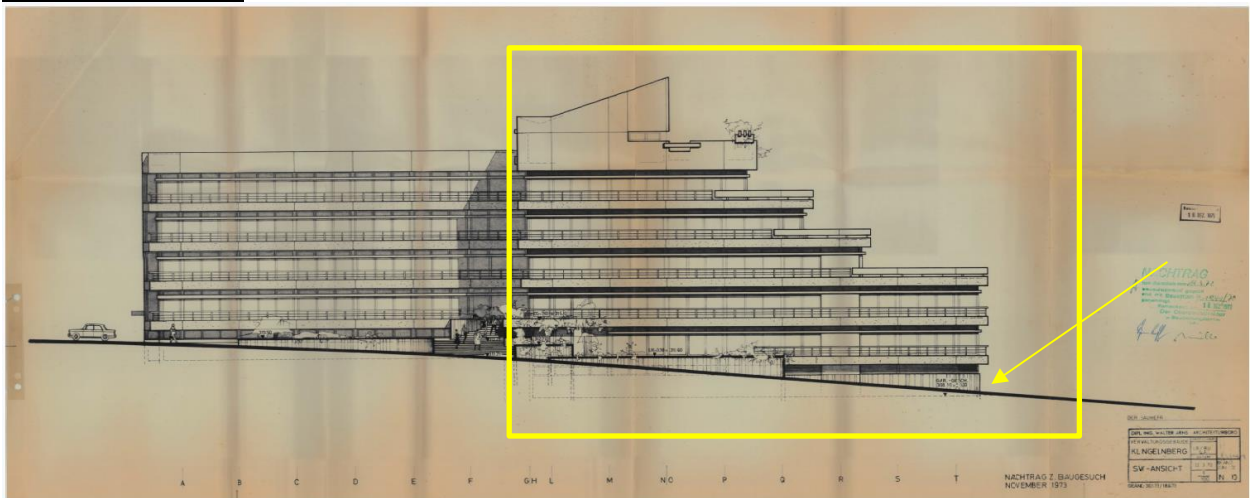
Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude in Modulbauweise.

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 erstellt und befindet sich laut Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen momentan vermutlich im Leerstand.

Das Gebäude wurde insgesamt laut Nutzflächenberechnung mit einem Garagengeschoss, einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1.-3. Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss versehen.

Das Bewertungsobjekt wurde in insgesamt 2 Baukörpern in Modulbauweise erstellt, welche versetzt aneinandergelagert wurden.

Süd-West Ansicht:



Der Baukörper mit dem Garagengeschoß beinhaltet laut Planzeichnungen insgesamt 16 Einstellplätze und kann von süd-ost befahren werden. Die Einfahrt erfolgt über ein vermutlich automatisches Gittertor.

Dieser Baukörper verfügt insgesamt über ein Untergeschoß (Garagengeschoß) einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, einem 3. Obergeschoss und über ein Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde laut Nutzflächenberechnung mit einem Konferenzraum, einem Flur mit Garderobe, einem Vorraum, einem Treppenhaus und einem Windfang sowie einem Damen WC, einem Herren WC und einer Teeküche ausgestattet.

Weitere Räume können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgeführt werden. In den Nutzflächenberechnungen wurden als Einzel ausgewiesenen Räume die Nebenräume, die technischen Räume sowie die Verkehrsflächen im Gebäude lediglich ausgewiesen. Aufgrund des Risikos der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt keine detaillierte Beschreibung der einzelnen Räume beider Ansichten.

Nord-Ost Ansicht:



Dieser Teil wurde insgesamt mit einem Kellergeschoss (teilweise, rot eingerahmt), einem Erdgeschoss, einem 1.-3. Obergeschoss und einem Dachgeschoss (grün) versehen.

Eine Einzelausweisung der Räume erfolgt im vorliegenden Gutachten aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht.

Der Sachverständige übernimmt die Maße aus der vorliegenden Nutzflächenberechnung.

Trotz mehrmaliger Aufforderung und die Aufklärung der Folgen einer Nichtbesichtigung, konnte der Sachverständige das Bewertungsobjekt nicht begehen. Dies wertet er mit einem Risikoabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im vorliegenden Gutachten.

Insgesamt wurden die Zufahrten und die Flächen um das Bewertungsobjekt herum gepflastert. Eine Einfriedung erfolgt mittels Metallzäunen. Grünabschnitte wurden am Flurstück angelegt.

Auf dem Flurstück 23 befinden sich zudem 16 befestigte Stellplätze.

Das dahinter liegende Flurstück 24 kann nur vom Flurstück 24 aus befahren werden. Aufgrund dessen und der momentanen Nutzung geht der Sachverständige im vorliegenden Gutachten von einer wirtschaftlichen Einheit beider Flurstücke aus.

Das Flurstück 23 ist Teil der im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 645 geführten Fläche „Fa. Klingelberg“ (Berghauser Str. 62). Der Auszug wurde dem Gutachten in Anlage beigefügt.

Die Zuwegung zum Flurstück 24 wurde mit einer Baulast des Flurstücks 23 gesichert.

Beide Flurstücke liegen der Berghauser Straße nord-östlich an.

Das Objekt verfügt über wertrelevante Außenanlagen. Hier wurden die Sonderbauteile sowie die 16 befestigte Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt berücksichtigt mit einem 12 % Wertansatz.

Die insgesamt 70 Stellplätze auf dem Flurstück 24 finden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Beachtung.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

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

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage treffen. Allerdings wird dies mit einem Risikoabschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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. Die angewendete Wertminderung muss nicht identisch mit den tatsächlichen Werten einer Schadensbeseitigung sein.

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. Bauliche Maße

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

Die Zeichnungen liegen dem Sachverständigen vor, aus diesen konnte der Sachverständige keine Bemaßungen leserlich erkennen.

Dem Sachverständigen lag die Berechnung der Nutzfläche, die Berechnung der Nebenräume, die Berechnung der Verkehrsflächen und die Berechnung der technischen Räume etc. vor und weist diese hier aus.

Die einzelnen Räume der Nutzfläche wurden bei der Berechnung nicht ausgewiesen.

Verwaltungsgebäude

Berechnung der Nutzfläche		
Untergeschoss		
Registratur		370,49 m ²
Automatenraum		20,35 m ²
EDV		302,11 m ²
Erdgeschoss		
		613,30 m ²
1. Obergeschoss		
		579,18 m ²
2. Obergeschoss		
		531,48
3. Obergeschoss		
		480,58 m ²
Dachgeschoss		
Konferenzraum		78,37 m ²
Insgesamt Fläche der Nutzfläche		2.957,86 m²

Berechnung der Nebenräume		
Untergeschoss		
Herren-WC		10,81 m ²
Damen-WC		11,75 m ²
Teeküche		8,08 m ²
Putzraum		4,28 m ²
Erdgeschoss		
Räume wie Untergeschoss		34,92 m ²
Zusätzlich Damen WC		5,42 m ²
Zusätzlich Herren WC		7,61 m ²
1. Obergeschoss		
Wie Untergeschoss		34,92 m ²
2. Obergeschoss		
Wie Untergeschoss		34,92 m ²
3. Obergeschoss		
Wie Untergeschoss		34,92 m ²
Dachgeschoss		
Damen WC		10,53 m ²
Herren WC		11,75 m ²
Teeküche		8,08 m ²
Insgesamt Fläche der Nebenräume		217,99 m²

Berechnung der Verkehrsflächen		
Garagengeschoss		
Treppenhaus		16,96 m ²
Schleuse		4,28 m ²
Flurgang		44,13 m ²
Treppenhaus		13,28 m ²
Zugang		2,52 m ²
Untergeschoss		

Treppenhaus		18,82 m ²
Flur Registratur		80,56 m ²
Hauptflur		42,13 m ²
Treppenhaus		16,96 m ²
Flur EDV		70,87 m ²
Treppenhaus		12,81 m ²
Erdgeschoss		
Wie Untergeschoss		34,92 m ²
1. Obergeschoss		
Treppenhaus		18,82 m ²
Flur		67,49 m ²
Windfang		9,42 m ²
Hauptflur und Empfang		36,89 m ²
		42,62 m ²
		17,29 m ²
Treppenhaus		16,96 m ²
Flur		57,93 m ²
Treppenhaus		13,70 m ²
2. Obergeschoss		
Flächen wie 1. Obergeschoss		226,84 m ²
3. Obergeschoss		
Flächen wie 2. Obergeschoss		217,15 m ²
Dachgeschoss		
Flur mit Garderobe		25,35 m ²
Vorraum		40,95 m ²
Treppenhaus		16,96 m ²
Windfang		4,74 m ²
Insgesamt Fläche der Verkehrsflächen		1.386,05 m²

Berechnung der technischen Räume		
Garagengeschoss		
Wärme Übergabe		33,22 m ²
Klimaanlage		37,83 m ²
PKW-Einstellplätze		218,48 m ²
ZBV im Garagengeschoss		165,64 m ²

Dachgeschoss		
Maschinenraum		27,74 m ²
Insgesamt Fläche der technischen Räume		482,89 m²

Aufstellung der Flächen insgesamt

Nutzflächen		2.957,86 m²
Nebenräume		217,99 m²
Verkehrsflächen		1.386,05 m²
Technischen Räume		482,89 m²
Flächen insgesamt		<u>5.044,79 m²</u>

Bruttogrundfläche	Verwaltungsgebäude (Grundfläche - Außenmaß)	6.474,37 m²
	Garagengeschoss	1.051,07 m²
	Untergeschoss	1.155,32 m²
	Erdgeschoss	1.152,28 m²
	1.Obergeschoss	1.013,49 m²
	2.Obergeschoss	948,49 m²
	3.Obergeschoss	880,55 m²
	4.Obergeschoss	273,17 m²
	Hinweis:	
	Der Sachverständige entnahm die Bemaßungen der Bruttogrundfläche den beiliegenden Plänen. Ein eigenes Aufmaß wurde nicht erstellt.	
	Aufgrund der fehlenden Aussagen und der fehlenden Besichtigung lehnt der Sachverständige jede Art der Haftung ab. Jeglicher zukünftige Nutzer oder Erwerber akzeptiert durch Kauf- und Übernahme des Objektes diese Freistellung aus der Haftung. Für eventuelle Ungenauigkeiten übernimmt der Sachverständige ebenfalls keine Haftung.	

3.2. Beschreibung des Verwaltungsgebäude

Aufgrund fehlender Ortsbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage machen.

Nutzung	Vermutlich Leerstand
Lage	Berghauser Straße 63 * 42859 Remscheid
Größe	Nutzfläche 5.044,79 m²
Ausstattung	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Modernisierung/ Instandhaltung	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Sanitär	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Balkon	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Grundriss- Gestaltung/ Besonderheiten	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Zustand / Eindruck	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	Vermutlich vorhanden. Es erfolgt aufgrund der fehlenden Besichtigung ein Risikoabschlag im vorliegenden Gutachten.

Das Verwaltungsgebäude verfügt über Sonderbauteile:

Sonderbauteile		
Stahlbetonstützen außerhalb des umbauten Raumes		
Garagengeschoss		7,00 m ²
Untergeschoss		7,50 m ²
Lichtschacht-Ansicht Flächen		
Garagengeschoss		57,75 m ²
Untergeschoss		10,80 m ²

Treppenstufen	(Differenztreppen zwischen Garagengeschoss und Erdgeschoss sind Außenanlagen)	
Vortreppe		
Haupteingang		
Betriebseingang		152,50 m ²
Eingangspodeste		
Vortreppe		
Haupteingang		
Betriebseingang		41,73 m ²
Stützmauern, einschl. Fundamente		
		522,42 m ²
Auskragungen mit Sonnenschutz		
Garagengeschoss		
Untergeschoss		
Erdgeschoss		
1. Obergeschoss		
2. Obergeschoss		
3. Obergeschoss		897,33 m ²
Brüstungserhöhungen an Dachterrassen		
1. Obergeschoss		
2. Obergeschoss		
3. Obergeschoss		
Dachgeschoss		118,25 m ²
Gesimsaufkantungungen		
3. Obergeschoss		
Dachgeschoss		160,77 m ²
Beton-Pergolabalken, einschl. Auflagerquader		
		47,40 m ²

Die Sonderbauteile werden im vorliegenden Gutachten mit einem Prozentsatz (12 %) zu den Außenanlagen beachtet.

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gewerbe/Industrie/Sondergebiet im Ortsteil Falkenberg. Die Nutzungsart ist hier gewerbliche Baufläche.
Zustand Gebäude	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem noch guten Zustand. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.
Außenanlagen	Die Sonderbauteile sowie die befestigten Stellplätze auf dem Flurstück 23 werden bei den Außenanlagen mit insgesamt 12 % Wertansatz berechnet.
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	gut

Der Sachverständige weist darauf hin, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grunde lehnt der Sachverständige jede Haftung ab. Ein zukünftiger Erwerber übernimmt die verpflichtende Überprüfung der von uns zum Teil geschätzten Werte.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am 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 Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Fazit

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

Hinweis:

Der Gutachterausschuss Remscheid stellt in Form von zonalen Immobilienrichtwerten und merkmalsgezogenen Anpassungsfaktoren eine Möglichkeit zur differenzierten Wertschätzungen zur Verfügung. Der Vergleichswert bildet den regionalen Markt ab.

Bei vermietetem Wohneigentum und dem dominierenden Aspekt der Erzielung einer Rendite, wird in der Regel das Ertragswertverfahren bevorzugt. Allerdings ist am Markt festzustellen, dass aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und der überschaubaren Angebotsmenge, derzeit kaum noch ertragsbasierende Kaufangebote zu verzeichnen sind. Anhand von Mieten, welche sich am Mietspiegel orientieren, können die Preisangebote bzw. erzielte Preise oft nicht unterlegt werden. Zum Zweck der Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Sondereigentums wird das Ertragswertverfahren dennoch ausgeführt.

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.

4.2. Bodenwertermittlung

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

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

Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

Hinweise zur Ermittlung des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert wird für das Gebiet vom Gutachterausschuss Remscheid mit 110 €/m² festgelegt.

Folgende Faktoren beeinflussen die Annahme des Bodenrichtwert:

1. **Altlasten** – Altlastenverdacht einer Teilfläche auf Flurstück 23
Der Sachverständige hat im Gutachten laufend auf den Verdacht hingewiesen. Inwieweit sich der Altlastenverdacht bestätigen lässt, kann nur von einem Sachverständigen für Altlasten bestimmt werden. Der Sachverständige ist der Auffassung, dass der Altlastenverdacht nicht in Geldwert ausgedrückt werden sollte. Der Sachverständige unterstellt somit, dass der Verdacht auf ein Teilstück des Flurstückes 23 auch nicht mit einer Wertminderung zu belegen ist.

Der Sachverständige nimmt fiktiv eine Altlastenfreiheit bei der Berechnung des Bodenwertes an.

Begründung: Für die Feststellung von Altlasten ist zwingend ein Sachverständiger für Altlasten erforderlich. Sollte nach Überprüfung durch den Altlastensachverständigen sich der Verdacht der Altlasten bestätigen, so ist das vorliegende Gutachten zwingend zu überarbeiten.

2. **Referenzfläche lt. Gutachterausschuss** – Der GAA hat für die Flurstücke 23 und 24 einen Bodenrichtwert von 110.- €/m² ausgewiesen. Hierzu hat er eine Referenzfläche in Höhe von 3.500 m² jeweils für Flurstück 23 und Flurstück 24 angenommen. Nach sachverständiger Auffassung ist das Flurstück 23 hinreichend bebaut. Der Sachverständige ist zu der Erkenntnis gekommen, dass die Übergröße von 5.536 m² für die bestehende Bebauung erforderlich war. Insofern ist eine Anpassung bezüglich einer Übergröße nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Flurstücks 24 bleibt der Sachverständige dabei, dass das Grundstück zu Flurstück 24 ebenfalls vollumfänglich gebraucht wurde, um so das Personal und die Besucher hinreichend mit PKW-Stellplätzen zu versorgen.

Eine Anpassung bezüglich einer Übergröße ist auch hier nach sachverständiger Ansicht nicht erforderlich.

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

Bodenrichtwert	110 €/m² Stichtag 01.01.2025
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42859
Gemarkungsname	Remscheid
Gemarkungsnummer	3266
Ortsteil	Falkenberg
Bodenrichtwertnummer	30077
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Fläche	3500 m ²
Freies Feld	Berghauser Straße

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	110 €/m²		
Grundstücksgröße	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
	23	Gebäude- und Freifläche Berghauser Straße 63	5.536 m ²
	24	Gebäude- und Freifläche Berghausen	9.550 m ²
Bodenwert insgesamt	Flurstück 23	608.960 €	
	Flurstück 24	1.050.500 €	
	<u>1.659.460 €</u>		

Erschließung:

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

Straßenanbindung:

Die Berghauser Straße ist eine normal angelegte Verkehrsstraße innerhalb eines Industriegebietes mit öffentlichen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang.

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.

Einschätzung des Bodenwertes

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

Für den Bereich, in welchen sich das Bewertungsgrundstück einordnet, ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Betrachtung der Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung kann man von keiner weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks ausgehen. Das Grundstück entspricht weitestgehend der lagetypischen Bodenrichtwertkennung und der Wert wird unverändert von dem Sachverständigen übernommen.

5. Sachwertermittlung

5.1. Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Aus der Summe der vorläufigen Sachwerte

- der baulichen Anlagen (im Sinne des §36 ImmoWert2021),
- der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (im Sinne des § 37 ImmoWertV),
- und dem nach den §§ 40-43 zu ermittelten Bodenwert

ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Dieser vorläufig gebildete Sachwert ist

- an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (markangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen und
- ggf. unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu bilden,

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und einem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können durchschnittliche Herstellungskosten, Erfahrungssätze oder sachverständige Schätzungen zugrunde gelegt werden.

Bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen sind die zum Zeitpunkt des Stichtags gültigen wertrelevanten Angaben (z.B. Bodenrichtwert/Sachwertfaktor) anzuhalten.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen bzw. Gebäude wird aufgrund der Bauart, Bauweise und Ausstattung nach Erfahrungswerten ermittelt. Der Berechnung der BGF werden die Bauakte der Stadt Solingen und das örtliche Aufmaß zugrunde gelegt. Die Zahlenangaben werden gerundet. Der Preis je m² BGF wird dabei nach den in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 und der Sachkunde der Sachverständigen ermittelt. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – sind in €/m² BGF angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) der D'IN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der D'I 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Über durch die statistischen Ämter fortlaufend geführte Indexreihen wird der so gefundene Wert auf die Verhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (lineare Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Zusätzlich werden die Wertanteile der Außenanlagen und Nebengebäude bestimmt. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

5.2 Ermittlung der Herstellungswerte

Berechnungsgrundlage Normalherstellungskosten NHK 2010
Orientierungsgrundlage sind die wesentlichen, bzw. überwiegenden Bauteile

Grundlage der Sachwertermittlung ist die Anwendung der Sachwertrichtlinie. Die hierzu erforderlichen Sachwertfaktoren sind demnach durch die zuständigen Gutachterausschüsse zu ermitteln.

Laut NHK 2010 wird das Verwaltungsgebäude als **Typ 6.2.** (Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau) eingeordnet. Der Typ 6.2. weist in **Ausstattungsstufe 3** Normalherstellungskosten von 1.175 € pro m² BGF aus. Hier sind gemäß den Vorgaben der NHK 2010 18 % Baunebenkosten enthalten.

Hinweis: Aufgrund der fehlenden Besichtigung ordnet der Sachverständige das Verwaltungsgebäude in Ausstattungsstufe 3, der niedrigsten, ein.

Bei der Sachwertermittlung greift man auf die NHK 2010 zurück. Um diese Werte anzupassen, wird der aktuelle Index durch den Index für das Jahr 2010 geteilt.

Der Indizes des Jahres 2010 für Bürogebäude liegt bei 89,8.

Index am Wertermittlungstichtag beträgt 135,6. Dieser wird durch den Index für das Jahr 2010 (89,8) geteilt. Dies ergibt einen Umrechnungsfaktor in Höhe von 1,510.

Seit 07/2024 beziehen sich die Preisindizes auf den Originalwert 2021 = 1000.
Diese Umstellung ist rechnerisch anzupassen.
Der ermittelte beträgt für Büro im Mittel 1,275.

Der ermittelte Wert von 1,510 ist nun mit dem Umrechnungsfaktor 1,275 für das Verwaltungsgebäude zu multiplizieren und ergibt einen Preisindex für Büro in Höhe von **1,925**.

Somit ergeben sich Herstellungskosten für das Verwaltungsgebäude in Höhe von ≈ 2.262 €/m²

Herstellungswert für das Verwaltungsgebäude	
Bruttogrundfläche	Gesamt 6.474,37 m²
	Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010 2.262 €
Kosten der BGF	Herstellungswert 14.645.025 €
	Achtung! Der Herstellungswert für die BGF stellt den Herstellungswert der Immobilie zum jetzigen Zeitpunkt dar. Innerhalb der obigen Darstellung ist zu beachten, dass der Herstellungswert aus dem Baujahr 1972 und dem Stichtag 2025 in der Differenz der Sanierungen und Indexe entstanden ist.

Achtung: Bei der Annahme des Herstellungswertes sind aufgrund der fehlenden Besichtigung und fehlender Informationen der Eigentümer die oben dargestellten Werte evtl. mit Fehlern behaftet.

Wertminderung wegen Alters

Aufgrund des Baujahres 1972 ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 7 Jahren.

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 zu ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden dieser Art mit 60 Jahren (+/- 10 Jahren) angewendet. Der Sachverständige ordnet das Gebäude aufgrund seines äußerlichen Zustandes mit **70 Jahren** Gesamtnutzungsdauer ein.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

Der Sachverständige ordnet das gesamte Gebäude auf der Grundlage der Berücksichtigung des Zustandes und der vorhandenen Schäden, mit einer Restnutzungsdauer von noch **20 Jahren** ein.

Erklärung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

	Standardstufe 1	60	Jahre	
	Standardstufe 2	65	Jahre	
	Standardstufe 3	70	Jahre	
	Standardstufe 4	75	Jahre	
	Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre	+/-10
Wohnhäuser /Geschäftshaus mit Mischnutzung		70	Jahre	+/-10
Geschäftshäuser		60	Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre	+/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder		40	Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte/Autohäuser		30	Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre	+/-10
Einzelgaragen		60	Jahre	+/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre	+/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre	+/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre	+/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre	+/-10

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Vergebene Punkte	Max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	-	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	-	2
Modernisierung der Heizungsanlage	-	2
Wärmedämmung der Außenwände	-	4
Modernisierung von Bädern	-	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Böden, Treppen	-	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Der Sachverständige ordnet das Objekt mit insgesamt **0 Punkten** ein. Hieraus ergibt sich der Modernisierungsgrad **nicht modernisiert**.

Durch die fehlende Innenbesichtigung kann der Sachverständige keine Aussage bezüglich der Modernisierungen tätigen. Somit ordnet der Sachverständige keine Modernisierungspunkte zu.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	unterstellter Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥70	11	19	28	38	49

Hinsichtlich des Gebäudealters ergibt sich aufgrund des Modernisierungsgrades eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Bewertungsobjekt.

Es wird vorausgesetzt, dass zukünftig werterhaltende Maßnahmen und die Modernisierungen durchgeführt werden sowie ebenso vorhandene Schäden beseitigt werden sowie evtl. zukünftig anfallende Reparaturen umgehend vorgenommen werden, um diese Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten zu gewähren.

Restnutzungsdauer (nachstehende Beträge sind gerundet)	20 Jahre
Alterswertminderung (linear)	71 %
Herstellungswert	14.645.025 €
daraus 71 % lineare Wertabschreibung	10.397.968 €
Zeitwert des Gebäudes	4.247.057 €

Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung

Bezüglich eventueller Schäden/fehlende Instandhaltung kann der Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen treffen. Nach äußerem Anschein keine wertrelevanten Schäden/fehlende Instandhaltung erkennbar.
Das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln/Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekten) und zur alsbaldigen Freilegung anstehend,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. 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 mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die Werte basieren auf den Erfahrungen des Sachverständigen am Markt und sind geschätzte Zeitwerte

Aufzüge 2 x 6 Personen	5.000 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 15 %
70 Stellplätze Flurstück 24	350.000 €
BoG´s insgesamt	355.000 €

Der Risikoabschlag wird bei der Berechnung im Sachwertverfahren getätigt.

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	9.800	7.500 12.500	3	5.700	5.000 6.000	11	9.400	7.000 12.000

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden allgemein mit insgesamt 12 % zum Ansatz gebracht. Hier werden die Sonderbauteile sowie die befestigten Stellplätze auf dem Flurstück 23 hinreichend gewürdigt. Die Stellplätze auf dem Flurstück 24 wurden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beachtet.

Laut Ortsbesichtigung verfügt das Flurstück 24 über eine Beleuchtungsanlage sowie die Bepflasterung der Stellplätze. Dies würdigt der Sachverständige mit einem zusätzlichen Wertansatz von 7 % für die **Außenanlagen des Flurstücks 24**.

Sachwertverfahren

Bewertungsstichtag 10.07.2025

Die Berechnung erfolgte in einem Tabellenkalkulationsprogramm mit allen Nachkommastellen. Die Darstellung der nachstehenden Werte ist auf zwei Stellen auf-, bzw. abgerundet.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)		
nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet		
Bewertungsstichtag: 10.07.2025		
Verwaltungsgebäude		
Gem. Gebäudekatalog der NHK 2010	Typ 6.2.	
BGF in m ²		6.474,37 m²
Baujahr		1972
Herstellungswert pro m ² BGF-Stufe 3	X	2.262 €/m²
Herstellungswert inkl. Baunebenkosten	=	14.645.025 €
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Alterswertminderung (lin.)	X	71 %
	-	10.397.968 €
Zeitwert des Gebäudes	=	4.247.057 €
Bodenwert Flurstück 23	+	608.960 €
Vorläufiger Sachwert	=	4.856.017 €
Sachwertfaktor (Im GMB der Stadt Remscheid wurde kein Sachwertfaktor für Gebäude dieser Art veröffentlicht) Der Sachverständige tätigt einen Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren. Hierin ist die Lage und die wirtschaftliche Einheit sowie der gegebene Markt im Sachwertverfahren hinreichend gewürdigt.	0,30	1.456.805 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne Flurstück 24 (Aufzug und Riosikoabschlag)	+ - 15 %	5.000 € 728.403 €
Wertminderung Schäden/unterlassener Instandhaltung	-	Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Außenanlagen Flurstück 23	12 % +	582.722 €
Korrigierter Sachwert Flurstück 23	=	6.172.141 €
Bodenwert Flurstück 24		1.050.500 €
Vorläufiger Sachwert Flurstück 24		1.050.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 24	+	350.000 €
Außenanlagen Flurstück 24 (7%)		73.535 €
Korrigierter Sachwert Flurstück 24 inkl. Stellplätze		1.474.035 €
Sachwert Flurstück 23		6.172.141 €
Sachwert Flurstück 24		1.474.035 €
Sachwert beider Flurstücke als wirtschaftliche Einheit		7.646.176 €

Hinweis Marktanpassung

Nach sachverständiger Auffassung sind Objekte dieser Art am Markt gefragt. Augenscheinlich ist das Objekt (vermutlich) in einem noch guten Zustand und kann ohne große Investitionen wieder in Betrieb genommen werden. Die Gewerbeflächen der Stadt Remscheid sind begrenzt. Als wesentliche Ziele der Wirtschaftsförderung sieht man daher die Bestandspflege der hiesigen Remscheider Firmen sowie die aktive Unterstützung und Förderung von Existenzgründungen – besonders in zukunftsorientierten Branchen. Dies wird durch gezielte Grundstücksvorhaltung und Revitalisierung bestehender Industriebranchen realisiert. Der Sachverständige sieht hier einen Marktanpassungsfaktor von 30 % als gerechtfertigt an.

6. Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren wird modellkonform in Bezug zu den Daten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Remscheid 2025 sowie dem Standardmodell der AGVGA.NRW ausgeführt. Die veröffentlichten Daten basieren auf dem ausgewerteten Material des Jahres 2024.

Das Bewertungsobjekt befindet sich augenscheinlich im Leerstand. Der Sachverständige konnte das Objekt nicht besichtigen und tätigt im vorliegenden Gutachten auch im Ertragswertverfahren einen Risikoabschlag.

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Bei dem Gebäude in der Berghauser Straße handelt es sich um ein reines Verwaltungsgebäude. Das Flurstück 23 wurde mit dem Verwaltungsgebäude bebaut. Das Flurstück 24 wurde mit einer PKW Stellplatz Anlage mit insgesamt 70 Stellplätzen errichtet. Zusammen ergeben die Flurstücke nach momentaner Nutzung, trotz Leerstand eine wirtschaftliche Einheit.

6.1. Mietpreisrecherche

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

Der Sachverständige zieht die aktuellen Mietpreise für Gewerbeobjekte dieser Art aus dem OnGeo Portal hinzu. Der Auswertungszeitraum ist von Oktober 2024 bis März 2025. Im Postleitzahlen Bezirk 42859 stehen 5 Gesuche 4 Angebote gegenüber und intervenieren in einem Streuungsintervall von 6,03 € - 31,13 € / m². Der Sachverständige orientiert sich aufgrund der Gegebenheiten am Mittelwert dieses Intervalls.

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 42859				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	6	11,35 €	6,03 € - 31,13 €	15
Büro / Praxis	4 (66,7%)	13,44 €	6,03 € - 31,13 €	5 (33,3%)
Einzelhandel	2 (33,3%)	7,17 €	7,00 € - 7,34 €	4 (26,7%)
Hallen / Produktion	-	-	-	5 (33,3%)
Sonstige	-	-	-	1 (6,7%)

Die Basis Nettomiete wird vom Sachverständigen mit **13,44 €/m²** übernommen.

Die befestigten Stellplätze auf dem Flurstück 23 werden bei den Außenanlagen beachtet. Die Einstellplätze im Garagengeschoss bei der Berechnung des Rohertrages und die 70 Stellplätze auf dem Flurstück 24 bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

6.2. Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Verwaltungsgebäude $5.044,79 \text{ m}^2 \times 13,44 \text{ €/m}^2 = 67.802 \text{ €/Monat}$

x 12 Monate = 813.624 €/Jahr

16 Einstellplätze im Garagengeschoß auf dem Flurstück 23 $50 \text{ €} \times 16 = 800,00 \text{ €/Monat}$

x 12 Monate = 9.600 €/Jahr

Jahresrohertrag insgesamt 823.224 €/Jahr

6.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Die Bewirtschaftungskosten für Objekte dieser Art (gewerbliche Nutzung Büro) wurden den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zu Grunde gelegt. Bei der Nutzung für Büro gilt dies zu 100 Prozent.

Bewirtschaftungskosten (BWK)		Jährlich
Verwaltungskosten	3 % bei gewerblicher Nutzung	24.697 €
Instandhaltungskosten	11,70 € je m ² Nutzfläche	59.024 €
Mietausfallwagnis	4 % vom Rohertrag = rd.	32.929 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		116.650 €

6.4. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

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

Die Restnutzungsdauer wurde vom Sachverständigen hinreichend im Sachwertverfahren gewürdigt und mit **20 Jahren** ermittelt. Diese Restnutzungsdauer wird im Ertragswertverfahren aus dem Sachwertverfahren übernommen.

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

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

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2025 werden keine Angaben zum Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art veröffentlicht.

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

Der von dem Sachverständigen angenommene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt in seiner Höhe neben dem Faktor Markt auch die Risiken der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes.

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **9%** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Flurstück 23

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

608.960 € x 9 % = 54.806 €

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

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

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 9 % und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren mit **9,13** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Die Werte basieren auf den Erfahrungen des Sachverständigen am Markt und sind geschätzte Zeitwerte

Aufzüge 2 x 6 Personen	5.000 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 15 %
70 befestigte Stellplätze auf dem Flurstück 24 á 5.000 €	350.000 €
BoG´s insgesamt	355.000 €

Der Risikoabschlag wird bei der Berechnung im Ertragswertverfahren getätigt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden allgemein mit insgesamt 12 % zum Ansatz gebracht. Hier werden die Sonderbauteile sowie die befestigten Stellplätze auf dem Flurstück 23 hinreichend gewürdigt. Die Stellplätze auf dem Flurstück 24 wurden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beachtet.

Laut Ortsbesichtigung verfügt das Flurstück 24 über eine Beleuchtungsanlage sowie die Bepflasterung der Stellplätze. Dies würdigt der Sachverständige mit einem zusätzlichen Wertansatz von 7 % für die **Außenanlagen des Flurstücks 24**.

6.9. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 10.07.2025
► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Verwaltungsgebäude Berghauser Straße 63* 42859 Remscheid

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		823.224 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	116.650 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	706.574 €
	Bodenertrag	-	54.806 €
	Ertragsanteil der baulichen Anlagen	=	651.768 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		9 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	20 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	9,13
	Vorläufiger Ertragswert	=	5.950.642 €
	Bodenwert Flurstück 23	+	608.960 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	6.559.602 €
	Ertragswertfaktor (Marktanpassung)	+	Im LSZ enthalten
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV (beide Flurstücke)	+ - 15 %	5.000 € 983.940 €
	Außenanlagen 12 %		787.152 €
	Korrigierter Ertragswert Flurstück 23	=	6.367.814 €
	Bodenwert Flurstück 24		1.050.500 €
	Vorläufiger Ertragswert		1.050.500 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 24	+	350.000 €
	Außenanlagen	+7%	73.535 €
	Ertragswert Flurstück 24		1.474.035 €
	Ertragswert beider Flurstücke als wirtschaftliche Einheit		7.841.849 €

7. Einschätzung des Verkehrswertes

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

Zu bewerten waren die Flurstücke 23 und 24. Bei dem Flurstück 23 handelt es sich um das Flurstück mit der Bebauung (Verwaltungsgebäude). Bei dem Flurstück 24 handelt es sich um das dahinter liegende Flurstück mit einer PKW Stellplatzanlage. Beide Flurstücke fungieren im vorliegenden Gutachten als wirtschaftliche Einheit, werden aber gesondert bei der Aufstellung des Verkehrswertes sowie auch in den Berechnungen einzeln dargestellt.

Bei dem zu bewertenden Objekt in der Berghauser Straße 63 welches sich auf dem Flurstück 23 befindet, handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude, welches sich momentan augenscheinlich im Leerstand befindet. Trotz mehrfach erfolgter fristgerechter Einladung aller Parteien sowie die Aufzählung der Folgen einer Nicht Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen eine Begehung des Objektes nicht ermöglicht. Der Sachverständige kann dies nicht unberücksichtigt lassen und nimmt einen Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Höhe von 15 % in beiden Verfahren vor.

Der Sachverständige konnte Einsicht in das Bauaktenarchiv nehmen. Hier wurden ihm Zeichnungen, Baubeschreibungen, Baugenehmigungen sowie der Haus Akt des Objektes übermittelt. Im vorliegenden Gutachten orientiert er sich an diesen und fügt sie dem Gutachten als Anlage bei.

Die Bewertungsgrundstücke sind ausschließlich von der Berghauser Straße zu erreichen. Das Flurstück 24 ist ausschließlich über das Flurstück 23 zu erreichen. Die Sicherung des Zugangs zum Flurstück 24 wurde über die Baulast Nr. 6108 mit einer Zuwegungsbaulast sichergestellt.

Eingetragen sind noch die Baulasten Nr. 2481 und 3142.

Das Flurstück 23 verfügt laut der Stadt Remscheid Fachdienst Umwelt über Altlasten. Es wurde im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 645 geführt. Die Auskunft wurde dem Gutachten als Anlage beigefügt. Das Flurstück 24 hingegen verfügt evtl. über keine Altlasten.

Inwieweit sich der Altlastenverdacht bestätigen lässt, kann nur von einem Sachverständigen für Altlasten bestimmt werden. Der Sachverständige ist der Auffassung, dass der Altlastenverdacht nicht in Geldwert ausgedrückt werden sollte. Der Sachverständige unterstellt somit, dass der Verdacht auf ein Teilstück des Flurstückes 23 auch nicht mit einer Wertminderung zu belegen ist.

Der Sachverständige unterstellt fiktiv eine Altlastenfreiheit bei der Berechnung des Bodenwertes.

Begründung: Für die Feststellung von Altlasten ist zwingend ein Sachverständiger für Altlasten erforderlich. Sollte nach Überprüfung durch den Altlastensachverständigen sich der Verdacht der Altlasten bestätigen, so ist das vorliegende Gutachten zwingend zu überarbeiten.

Insgesamt wurde das Verwaltungsgebäude in Modulbauweise in Form der Skelettbauweise im Jahr 1972 erstellt. Das Gebäude wurde in zwei Teile versetzt aneinander angebaut. Sie weisen unterschiedliche Geschosse auf, welche im vorliegenden Gutachten hinreichend beschrieben und erläutert sowie berücksichtigt wurden.

Das Objekt auf dem Flurstück 23 verfügt im östlichen Gebäudeteil über ein Garagengeschoss, welches mit insgesamt 16 Einstellplätzen ausgestattet ist. Zudem befinden sich auf dem Flurstück 23 vor dem Bewertungsobjekt insgesamt 16 befestigte Stellplätze. Das dahinter liegende Flurstück 24 ist mit insgesamt 70 befestigten Stellplätze ausgestattet.

Die Stellplätze im Garagengeschoss wurden im Sachwertverfahren bei der Berechnung der Bruttogrundfläche berücksichtigt. Die befestigten Stellplätze auf gleichem Flurstück bei den Außenanlagen und die Stellplätze auf dem Flurstück 24 bei der Berechnung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Im Ertragswertverfahren wurden auf dem Flurstück 23 die sich im Garagengeschoss befindlichen Stellplätze bei der Ermittlung des Rohertrages berücksichtigt. Hingegen die sich auf dem Flurstück 24 befindlichen Stellplätze bei der Berechnung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die befestigten 16 Stellplätze auf dem Flurstück 23 vor dem Bewertungsobjekt sind in den Außenanlagen berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über Außenanlagen. Hier sind die befestigten Stellplätze sowie auch die im vorliegenden Gutachten aufgelisteten Sonderbauteile mit einem Wertansatz von 12 % in beiden Verfahren berücksichtigt. Zusätzlich werden die Außenanlagen des Flurstückes 24 bei den Berechnungen mit 7 % gewürdigt.

Der Sachverständige orientiert sich bei den Berechnungen an dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Remscheid.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Sachwertverfahren angewendet und abgeleitet. Zu Plausibilitätsgründen dennoch zusätzlich im Ertragswert dargestellt.

Die Restnutzungsdauer des Verwaltungsgebäudes wurde modifiziert und mit 20 Jahren ermittelt. Hinsichtlich eventueller Modernisierungen und den damit verbundenen Modernisierungspunkten zu weiterer Modifizierung der Restnutzungsdauer konnte der Sachverständige keine Angaben machen und aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht berücksichtigen.

Die Lage, Infrastruktur, Bewertung des Marktes und des Objektes, sowie die evtl. vorhandenen Mängel/Schäden sind im Liegenschaftszinssatz zusätzlich, jedoch ohne Doppelbewertung, berücksichtigt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Der Sachverständige weist noch einmal darauf hin, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Aus diesem Grunde können evtl. Fehler im Rahmen des Gutachtens nicht ausgeschlossen werden.

Berghauser Straße 63 * 42859 Remscheid		
Nutzfläche 5.044,79 m²		
Grundstückgröße Flurstück 24 9.550 m²		
	pro m² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert Flurstück 23	1.262 €	6.367.814 €
Ertragswert Flurstück 24	154 €	1.474.035 €
Sachwert Flurstück 23	1.223 €	6.172.141 €
Sachwert Flurstück 24	-	1.474.035 €
Verkehrswert Flurstück 23		6.172.141 €
Verkehrswert Flurstück 24		1.474.035 €
Verkehrswert wirtschaftliche Einheit beider Flurstücke		7.646.176 €
Verkehrswert wirtschaftliche Einheit beider Flurstücke	gerundet	7.600.000 €

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

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

Das Gutachten umfasst 66 Seiten einseitig beschrieben sowie 12 Fotos und Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 3-fach ausgefertigt:

2 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 18.08.2025

Rolf Lahmeyer

Nach EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990

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
WR	=	reines Wohngebiet
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WB	=	besonders Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
BMZ	=	Baumassenzahl
KG	=	Kellergeschoss
UG	=	Untergeschoss
SOU	=	Souterrain
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
NHK2010	=	Normalherstellungskosten 2010
BGF	=	Brutto-Grundfläche
BRI	=	Brutto-Rauminhalt
NF	=	Nutzfläche
WF	=	Wohnfläche