

Büroanschrift:
Bachstr. 93 Hohenthalstr. 17
40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Mobil 0172 – 94 75 204
Email: christine-walther@outlook.com

CHRISTINE WALTHER
*Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. ImmoWertV2021

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original-Gutachten dadurch, dass es keine Anlagen und nur eine Fotoauswahl enthält. Sie können das Originalgutachten mit Fotos und Anlagen nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

**Wohneigentum Nr. 12
im Dachgeschoss**
3-Raum-Wohnung
Wohnfläche geschätzte 60 m²
Scheider Str. 20
(WET-Anlage Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20)
42853 Remscheid

Verkehrswert:

56.000 €

Auftraggeber: **Amtsgericht Remscheid
- Zwangsversteigerung -
Alleestr. 119
42853 Remscheid**

Aktenzeichen: **11 K 14/25**

Bewertungsstichtag: **18.11.2025**

Hinweis:

Aufgrund der zum Zweck der Internetveröffentlichung vorgenommen Gutachtenkürzung wird kein Inhaltverzeichnis aufgeführt. Die Anlagen werden vollständig nur im Originalgutachten veröffentlicht.

Anlagen-Verzeichnis:

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | - | Stadtplan; Luftbild (ongeo);
Katasterkarte (Katasteramt Remscheid) |
| Anlage 2 | - | Fotodokumentation |
| Anlage 3 | - | Zeichnungen:
Grundriss Wohneigentum Nr. 12
Grundriss Keller und Gebäudeansichten
► aus der Teilungserklärung und aus dem
Bauaktenarchiv (Erdgeschoss zum Vergleich) |
| Anlage 4 | - | Teilungserklärung Ur.Nr. 1321/D/1993
Änderung der Teilungserklärung Ur.Nr. 691/2004 |
| Anlage 5 | - | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
► Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung Kataster

Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
► Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, Gewässer- und Bodenschutz

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und
Bergschadensgefährdung
► Bezirksregierung Arnsberg

Bescheinigung bzgl. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge
► Technische Betriebe Remscheid |
| Anlage 6 | - | Energieausweis
► WET-Verwaltung |

Literatur / Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB); Landesbauordnung NRW; Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
 - Bodenrichtwertlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 - Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss Remscheid
 - Online-Portal Stadt Remscheid, Wikipedia
 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) und II. Berechnungsverordnung (II.BV)
 - Geoport-Dateninternetbank
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV (Kleiber)
 - Baukostentabellen Altbau (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)
- u.a.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens:	Amtsgericht Remscheid Zwangsversteigerung Alleestr. 119 42853 Remscheid
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Christine Walther Zertifizierte (EurAS Cert) Sachverständige gem. EN ISO/IEC 17024 Fachgebiet Immobilienbewertung Bachstr. 93 Hohenthalstr. 17 40764 Langenfeld 01936 Königsbrück
Anschrift des Bewertungsobjekt:	Scheider Str. 20 42853 Remscheid
Gegenstand der Bewertung:	Wohneigentum Nr. 12, Wohnungsgrundbuch Remscheid Blatt 18507, in der Wohneigentumsanlage Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20
Zweck der Bewertung:	Erarbeitung eines Vorschlages zur Festlegung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das aufgeführte Wohneigentum.
Datum der Beauftragung:	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 06.10.2025 durch die Sachbearbeitung Amtsgericht Remscheid, Zwangsversteigerung, Az: 11 K 14/25.
Bewertungsstichtag = Qualitätsstichtag:	18.11.2025
zur Verfügung stehende Unterlagen:	○ Grundbuchauszug, Teilungserklärung ○ Auszug aus dem Liegenschaftskataster ○ Auskünfte der WET-Verwaltung ○ Auskünfte von Behörden, Ämtern u.ä.
Ortsbesichtigung:	18.11.2025 Eine Besichtigung des Wohneigentums wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht. Durch das Amtsgericht Remscheid wurde mit Fristsetzung 31.03.2026 mitgeteilt, dass das Gutachten dann ohne Innenbesichtigung zu erstellen ist.

Allgemeine Hinweise zur Gutachtenerstellung:

Das Gutachten ist nur für den Auftragsgeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dazu gehören das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentlich Zugänglichmachen im Internet. Das gilt auch für die im Gutachten enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient ausschließlich der Wertfeststellung für den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt.

Allgemein gilt:

Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Installationen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten wurden die Auswirkungen der Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert erfasst. Das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt das Vorhandensein weiterer Mängel oder Schäden nicht aus.

Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, zu gesundheitsschädlichen Baumaterialien sowie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen.

Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind unverbindlich. Die Besichtigung erfolgte visuell ohne technische Hilfsmittel. Für Gebäudeteile des Objektes, die nicht besichtigt wurden, wird der Zustand der besichtigten Gebäudeteile unterstellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität des Bestandes und der Nutzung werden unterstellt.

2. Grundbuchdaten

Wohnungsgrundbuch von: Remscheid
Grundbuchauszug vom: 08.10.2025
Wohnungsgrundbuch **Blatt xxxxxx**

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

533/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Ziffer 12 bezeichnet, einschließlich des Kellerraums Ziffer 12.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern xxxxxx bis mit xxxxxx) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums oder des Teileigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, durch einen Konkursverwalter, durch ein Kreditinstitut, durch ein Versicherungsunternehmen oder durch den die Teilungserklärung errichtenden Eigentümer.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 14. Dezember 1993 Bezug genommen. Eingetragen am 9. März 1994.

Sondernutzungsrecht besteht an einer Teilfläche des Dachspeichers für den jeweiligen Eigentümer in Blatt xxxxxx Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. Juni 1994 eingetragen am 26. August 1994.

Die Teilungserklärung vom 14.12.1993 (UR-Nr. 1321/1993 des Notars Reinhard Döbler in Wuppertal) wird wie folgt geändert: Dieser Miteigentumsanteil ist nicht mehr durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil – bisher eingetragen in Blatt xxxxxx – gehörenden Sondereigentumsrechtes beschränkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.09.2004 (UR-Nr. 691/2004 des Notars Dr. Herz in Remscheid) eingetragen am 12.01.2005.

Der in Blatt xxxxx eingetragene Miteigentumsanteil ist übertragen nach Blatt xxxxx. Eingetragen am 22.07.2005.

Gemarkung: Remscheid
Flur: 79

Flurstück: 147
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, wohnen, Schützenstr. 47
Größe: 207 m²

Flurstück: 146
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, wohnen, Schützenstr. 47
Größe: 143 m²

Flurstück: 145
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, wohnen, Scheider Str. 20
Größe: 154 m²

Flurstück: 143
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, wohnen, Scheider Str. 20
Größe: 2 m²

Grundbuch Abteilung II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid – Zwangsversteigerungsabt. -, 11 K 14/25).
Eingetragen am 31.07.2025.

Anmerkung:

Die Flurstücke wurden im Wege der Vereinigung als ein Grundstück in das Grundbuch eingetragen (siehe Teilungserklärung S. 2 Pkt. I.).

3. Grundstückslage /Grundstücksbeschreibung

► Die Informationen entstammen öffentlichen Daten: Stadt Remscheid, Geoportal Remscheid, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Wikipedia, google.maps.

Bundesland / Kreis:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Stadt:	Remscheid (kreisfreie Stadt)
Stadtbezirk:	Alt-Remscheid
Stadtteil:	Scheid
Einwohnerzahl: (Stand 31.03.2025)	Gesamtstadt: 115.058 Stadtbezirk Alt-Remscheid: 49.395 Stadtteil Scheid: 4.488
großräumige Lage:	Remscheid ist eingebettet in die Berge und Täler der als „Bergisches Land“ bezeichneten Landschaft und kartographisch südlich von Wuppertal und östlich von Solingen gelegen; beide Gemeinden grenzen unmittelbar an Remscheid an und bilden gemeinsam das „Bergische Städtedreieck“.
kleinräumige Lage:	Das Grundstück ist nah zum Remscheider Zentrum, in nordwestlicher Richtung gelegen. Das Rathaus und das Alleecenter werden nach 300 bis 400 m fußläufig erreicht. Hinsichtlich der Lage im Stadtteil Scheid befindet sich die Liegenschaft im südlichen Stadtgebiet nah am Stadtteil Mitte. Der Stadtteil Scheid ist sehr dicht besiedelt. Das Umfeld zum Bewertungsobjekt wird überwiegend von Mehrfamilienhäusern in geschlossenen Baureihen geprägt, teils befinden sich in den Erdgeschoßetagen der Häuser Ladengeschäfte / gewerbliche Nutzungen. Es sind sehr wenige Grünflächenanteile vorhanden.
Verkehrsanbindungen:	○ Bushaltestelle ca. 270 m (Schützenstraße) ○ Hauptbahnhof Remscheid ca. 2 km ○ B 229 ca. 750 m ○ Autobahn A1 ca. 7 km; A46 ca. 15 km; A3 ca. 19 km ○ Flugplatz Düsseldorf ca. 48 km
Entfernungen vom Bewertungsgrundstück:	○ Wuppertal Cronenberg ca. 6 km ○ Wuppertal Ronsdorf ca. 8 km ○ Wermelskirchen ca. 9 km ○ Solingen Zentrum ca. 10 km ○ Radevormwald ca. 14 km ○ Düsseldorf ca. 42 km

Versorgung, Schulen, Freizeit:	○ es handelt sich um eine zentrumsnahe Lage, die Versorgungsstrukturen sind positiv zu beschreiben; entlang der Anliegerstraßen befindet sich teils verschiedener Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleister; das AlleeCenter wird nach ca. 400 m erreicht ○ Gymnasium ca. 300 m; Grundschule ca. 350 m; Kita ca. 550 m; Realschule ca. 850 m ○ Amtsgericht ca. 500 m ○ Stadtpark, Sportplatz, Sportbad fußläufig ca. 1 km
Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote 2025 (Bundesagentur für Arbeit): Stadt Remscheid 8,5 % Bundesland Nordrhein-Westfalen 7,8 % Bundesrepublik 6,3 %
Wirtschaft:	Industrie und Technologie haben in Remscheid Tradition – die Stadt gilt auch heute noch als ein Zentrum der deutschen Werkzeugindustrie. Unter anderem verwirklichten die Gebrüder Mannesmann hier ihre Innovationen in Stahl und Prof. Dr. W. Conrad Röntgen entdeckte die nach ihm benannten Röntgenstrahlen. Heute liegt der wirtschaftliche Schwerpunkt außerdem im Bereich der Automobilzulieferindustrie.
Demographie: www.wegweiser-kommune.de	Demografietyt 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation)
Grundstückszuschnitt/ Topografie:	Die vereinigten Flurstücke bilden in ihrer Gesamtheit im Wesentlichen einen trapezförmigen Grundriss. Die Grundstückstopografie verzeichnet einen geringen Geländeanstieg von Nordwest nach Südost; die Bebauung wurde entsprechend angepasst.
Grenzverhältnisse:	Eine Übereinstimmung der örtlichen Grundstücksgrenzen wird unterstellt. Eine Überprüfung des tatsächlichen Grenzverlaufes durch Feststellung von Grenzsteinen erfolgte nicht. Gemäß Lageplan sind Überbauten nicht anzunehmen. Eigengrenzüberbauungen sind nicht relevant, die Flurstücke sind im Rahmen der Schaffung von Wohn- und Teileigentum vereinigt.

Nachbarbebauung:	○ im Wesentlichen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser)
Immissionen:	Das Grundstück ist nicht in der Lärmauswertung/Lärmkartierung der Stadt Remscheid registriert. Hinsichtlich der Schützenstraße handelt es sich jedoch gemäß Wahrnehmung um eine stärker frequentierte Straße.
Straßenart/ Straßenausbau:	Bezüglich der Schützenstraße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, welche zwischen dem Zentrum (Hochstraße) und der Wilhelmstraße (nordwestliche Richtung) verläuft. Die Schützenstraße ist eine asphaltierte zweispurige Straße mit Fahrradspur und Parkstreifen sowie beidseitigem Gehweg. Die Scheider Straße ist eine Nebenstraße (Sonstige Straße), die von der Schützenstraße abzweigt und als Einbahnstraße wiederum zur Hochstraße führt. Die Scheider Straße ist asphaltiert und mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
Erschließung: ➤ Anlage 5	Gemäß Bescheinigung der Stadt Remscheid handelt es sich bei der Schützenstraße und der Scheider Straße um endgültig hergestellte Erschließungsanlagen, Erschließungsbeiträge fallen somit nicht an. Kosten für Maßnahmen gem. 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. Zurzeit bestehen keine Abgabenverpflichtungen.
Ver- und Entsorgung:	○ Wasseranschluss ○ Stromanschluss ○ Gasanschluss ○ Abwasseranschluss
Baugrund:	In der Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse unterstellt. Untersuchungen dazu wurden nicht angestellt.
Hochwasserrisiko:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserrisiko- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.
Parkmöglichkeiten:	○ auf dem Grundstück stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung; lediglich 1 Garage befindet sich im Teileigentum ○ entlang der Scheider Straße ist teilweise Parken mit zeitlicher Begrenzung erlaubt oder für Anwohner mit Parkausweis

4. Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: ➤ Anlage 5	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) sind für das Flurstücke 143, 145, 146, 147, Flur 79, Gemarkung Remscheid, keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümern und der Baubehörde, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und können die Grundstücksnutzung einschränken und somit den Grundstückswert beeinflussen. Baulasten sind an das Grundstück gebunden und bleiben auch beim Verkauf oder im Erbfall erhalten. Eine Baulast kann nur gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr besteht und die Baubehörde der Löschung zustimmt. Baulasten bleiben auch nach einer Zwangsversteigerung bestehen und gelten für den neuen Eigentümer.
Altlasten: ➤ Anlage 5	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt, ist das Grundstück Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20, Gemarkung Remscheid, Flur 79, Flurstücke 143, 145, 146, 147 nicht im Kataster über Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten. Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass in Remscheid keine abschließende Erfassung und Bewertung hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorhanden ist. Zum Ortstermin konnten keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden.
Bergschadens- gefährdung: ➤ Anlage 5	Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20, Gemarkung Remscheid, Flur 79, Flurstücke 145, 146, 147, 143 über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Entwicklungen ist demnach nicht zu rechnen.
Bauplanungsrecht:	Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt (Bauflächen und Baugebiete gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB). Das Grundstück liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

5. Gebäudeangaben

Bauordnungsrecht:	Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Baubehördliche Beschränkungen /Beanstandungen sind nicht bekannt.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Wohnungsbindung:	Auf Anfrage wurde durch die Stadt Remscheid (Fachdienst Soziales und Wohnen) am 31.12.2025 per E-Mail mitgeteilt, dass das Objekt Scheider Str. 20 nicht öffentlich gefördert ist und somit keine Bindungen bestehen.
Energieausweis: ➤ Anlage 6	Durch die Verwaltung wurde der auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellte Energieausweis mit Ausstellungsdatum 27.10.2024 übersendet. Es wird unterschieden in den verbrauchsbasierten Energieausweis und den bedarfsbasierten Energie-ausweis. 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.

5.1. Beschreibung des Gebäudes

(Gemeinschaftseigentum)

- gemäß Objektbesichtigung (nur Außenbesichtigung) und der vorliegenden Unterlagen
- es wird vom Wesentlichen ausgegangen, Abweichungen in Teilbereichen sind möglich

Die Wohneigentumsanlage wird von den Mehrfamilienhäusern Schützenstr. 47 und Scheider Str. 20 gebildet, welche in baulicher Einheit in Form eines Gebäude-Carrée mit einem mittig angeordneten Lichthof, errichtet wurden. Jeweils eine Gebäudefront liegt der Schützenstraße und der Scheider Straße an. Der Zugang zum Hausbereich Schützenstraße 47 erfolgte an der Nordwestfront und kann sowohl ausgehend von der Schützenstraße als auch von der Scheider Straße erfolgen. Der Zugang zum Hausbereich Scheider Str. 20 erfolgt an der Südostfront ausgehend von der Scheider Straße.

Gemäß Teilungserklärung erfolgte die Teilung in 23 Sondereigentumseinheiten Wohnen und ein Teileigentum Garage. Im Jahr 2004 wurden 2 Wohnungen im 2. OG der Scheider Str. 20 zu einem Wohneigentum vereinigt, welches die Teilungserklärung ausdrücklich entsprechend der Vorgaben zulässt, so dass es sich nunmehr um insgesamt 22 Eigentumswohnungen handelt.

Schützenstraße 47 (ges. 10 Wohnungen):

- jeweils 2 Wohnungen im EG, 1.OG, 2.OG, DG

Scheider Str. 20 (ges. 12 Wohnungen):

- jeweils 2 Wohnungen im EG, 2.OG, DG
- jeweils 3 Wohnungen im 1.OG, 3.OG
- 1 Teileigentum an einer Garage im EG (Zufahrt von der Schützenstraße)

Einer DG-Wohnung wurde ein Sondernutzungsrecht für eine Teilfläche am Dachspeicher zugewiesen, mit der Option diesen auszubauen. Es handelt sich dabei nicht um die Bewertungswohnung. Die Modalitäten gehen aus der Teilungserklärung hervor.

Gemäß der vorliegenden Unterlagen befinden sich im Kellergeschoss die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume/-abteile und 3 gemeinschaftliche Waschküchen.

Aufgrund der hohen baulichen Auslastung stehen nur wenige Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Außenanlagen begrenzen sich somit im Wesentlichen auf befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen.

Baujahr	- 1955 (gem. Energieausweis) - im Bauaktenarchiv liegen Planungszeichnungen von Anfang der 1950er Jahre vor
Teilungserklärung (TK): ➤ Anlage 4	- vom 14. Dezember 1993 - Änderung der TK v. 13.04.2004 infolge Vereinigung von Wohneigentum
Sondernutzungsrechte:	- an einer Teilfläche des Dachspeichers wurde ein Sondernutzungsrecht begründet und dem jeweiligen Eigentümer Grundbuchblatt 18.508 zugeordnet - weitere SNR bestehen nicht
Sanierung / Modernisierung:	Konkrete Angaben stehen nicht zur Verfügung. Gemäß dem optischen Eindruck ist anzunehmen, dass zwischenzeitlich Einzelmaßnahmen erfolgten. Häufig werden solche Objekte im Zusammenhang mit einer Teilung in Wohneigentum „verschönert“. Die Wärmeversorgungsanlage wird gemäß Energieausweis mit 2017 datiert, wobei das nicht sichergestellt ist, da die Wohnungen über Etagenheizungen verfügen und somit jeder Eigentümer für die Modernisierung derselben selbst verantwortlich ist (Sondereigentum). Es handelt sich um einen bedarfsbasierten Energieausweis, der einen hohen Energiebedarf bescheinigt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Objekt bisher keine wesentliche Modernisierung erfahren hat.
Bauweise:	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss - 3. Obergeschoss - ausgebautes Dachgeschoss
Konstruktionsart:	- massive Bauweise
Dachkonstruktion /	- Sattel-Walm-Dach mit Lichthof und Dachgauben
Dachdeckung:	- Ziegeldeckung
Fassade:	- Putz mit Anstrich
Fenster:	- Kunststoff-Fenster
Hauseingang:	- Haustür mit Klingel- und Briefkastenanlage und Vordach
Heizung	- Gasetagenheizung (jede Wohnung verfügt über eine Gastherme, es handelt sich um Sondereigentum)

Zum Innenbereich der Häuser kann keine Beschreibung erfolgen, ein Zutritt war nicht möglich.

5.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und-schäden (Gemeinschaftseigentum)

Es wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Erfassung und Auswertung von Baumängeln und –schäden nur im Rahmen eines Bausachverständigengutachtens erfolgen kann, welches jedoch nicht den Gegenstand der Bewertung darstellt.

Das Mehrfamilienhaus Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20 vermittelt hinsichtlich der Außenansichten einen durchschnittlichen, tendenziell mäßigen Eindruck. Der Innenbereich wurde nicht gesehen.

Die Fassade ist partiell deutlich verschmutzt. Ebenso der Gebäudesockel, welcher von Feuchtigkeit stärker tangiert wird und Rissbildungen zeigt.

Die Dachdeckung entstammt augenscheinlich dem Baujahr. Gemäß Verwalterauskunft wird das Dach durch eine Fachfirma jährlich gewartet und repariert. Durch die Fachfirma wird eine Instandsetzung erforderlich erachtet. Eine Dachsanierung ist derzeit seitens der Eigentümergemeinschaft jedoch nicht eingeplant und in der Rücklagenzuführung auch nicht berücksichtigt. Ein entsprechender Antrag wurde in der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 abgelehnt.

Gemäß Energieausweis werden folgende Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorgeschlagen:

- Dämmung Dach
- Fenstererneuerungen (3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung)
- Dämmung Kellerdecke
- Heizungsmodernisierung mit Wärmepumpe und für Warmwasserbereitung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Die WEG wurde durch den beratenen Energieberater über die Investitionskosten zur energetischen Sanierung beraten. Diese werden auf ca. 350.000 bis 400.000 € geschätzt. Die Vorgehensweise der Energetischen Sanierung wurde der WEG erläutert; dabei wurde zwischen den verschiedenen Maßnahmen differenziert und unterschieden:

Kellerdeckendämmung: Diese Maßnahme amortisiert sich im Vergleich zu anderen Maßnahmen für die WEG am besten. Gleichzeitig ist die Maßnahme schnell umzusetzen. Hier wird ein Angebot eingeholt.

Dachbodendämmung: Aufgrund der Bauweise kann diese Maßnahme relativ teuer sein. Ein Angebot wird geprüft.
(Dachboden Decke)

Weitere Maßnahmen:

Fassadendämmung: In Kombination mit einer Dachsanierung sinnvoll.

Fenstertausch: Durch die Eigentümer jeweils selbst zu finanzieren. Dabei ist die Taupunktverschiebung zu beachten.

Heizungstausch: Da bereits Gasetagenheizungen verbaut sind, wären entsprechende Klima-Splitt-Geräte sinnvoll. Gasetagenheizungen sind dabei aber auch weiter zulässig.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Der Aufwand hinsichtlich Reinigung / Instandhaltung ist im Objekt auskunftsgemäß vergleichsweise regelmäßig höher, welches einzelnen Bewohnern zuzuschreiben ist. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlung geht hervor, dass u.a. durch einen Mieter wirtschaftlicher Schaden am Gemeinschaftseigentum verursacht und durch ihn Eigentümer und Mieter belästigt wurden. Die Verwaltung fordert die Einhaltung der Hausordnung und es werden ggf. rechtliche Schritte eingeleitet.

5.1.2. Beschreibung des Wohneigentums (Sondereigentum)

Eine Besichtigung des Wohneigentums wurde nicht ermöglicht, so dass dazu keine Beschreibung hinsichtlich Ausstattung und Zustand erfolgen kann.

Die Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss des südlichen Gebäudeecks und wird über die Scheider Str. 20 erreicht. Aufgrund der Lage im Gebäudeeck gestalten sich die Raumgrundrisse überwiegend mit 5 Wandflächen, was ggf. nachteilig bzgl. der Möblierung sein kann. Als größerer Nachteil wird die Gestaltung mit Durchgangszimmern angesehen. Die Küche dient als Durchgangsraum zum Schlafzimmer und das Wohnzimmer dient als Durchgangszimmer zum Kinderzimmer.

Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sind zur Scheider Straße (Südwest) ausgerichtet und haben Gaubenfenster. Diele und Bad verfügen über Fenster zum Lichthof und die Küche hat ein Gaubenfenster zur Südostfront. Gemäß Zeichnung ist das Bad mit einer Wanne ausgestattet.

Es ist nicht bekannt, welchem Baujahr die Gastherme, welche zum Sondereigentum gehört, entstammt. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine regelmäßige Wartung nicht veranlasst wurde. Gemäß Informationsstand der Verwaltung ist die Gasversorgung für diese Wohnung seit längerer Zeit abgestellt. Auch hinsichtlich der Stromversorgung wird dasselbe vermutet. Es müsste in diesem Fall bei Neubelegung eine Neuanmeldung der Versorgung erfolgen.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass sich das Wohneigentum in einem unterdurchschnittlichen und umfassend modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, wahrscheinlich ist auch von einer Beräumungsnotwendigkeit auszugehen.

Folgende Informationen bzgl. der Kosten des Wohneigentums werden aus den Verwalterunterlagen zur Kenntnis gegeben:

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

.

5.1.3. Angaben zur Wohnfläche

In der Teilungserklärung wird keine Wohnfläche zu den Einheiten angegeben. Der Verwaltung stehen ebenfalls keine Angaben zu den Wohnflächen zur Verfügung, die Umlegung der Kosten erfolgt anhand der Miteigentumsanteile (MEA).

Die Grundrisszeichnung zur Teilungserklärung enthält keine Bemaßung. Anhand des aus der Grundakte kopierten Exemplars im Maßstab 1 : 100 wurde die Wohnfläche grob überschlägig ermittelt. Das Resultat der grob überschlägigen Ermittlung ergab rd. 65 m², jedoch ohne Abzug für Dachsschrägen.

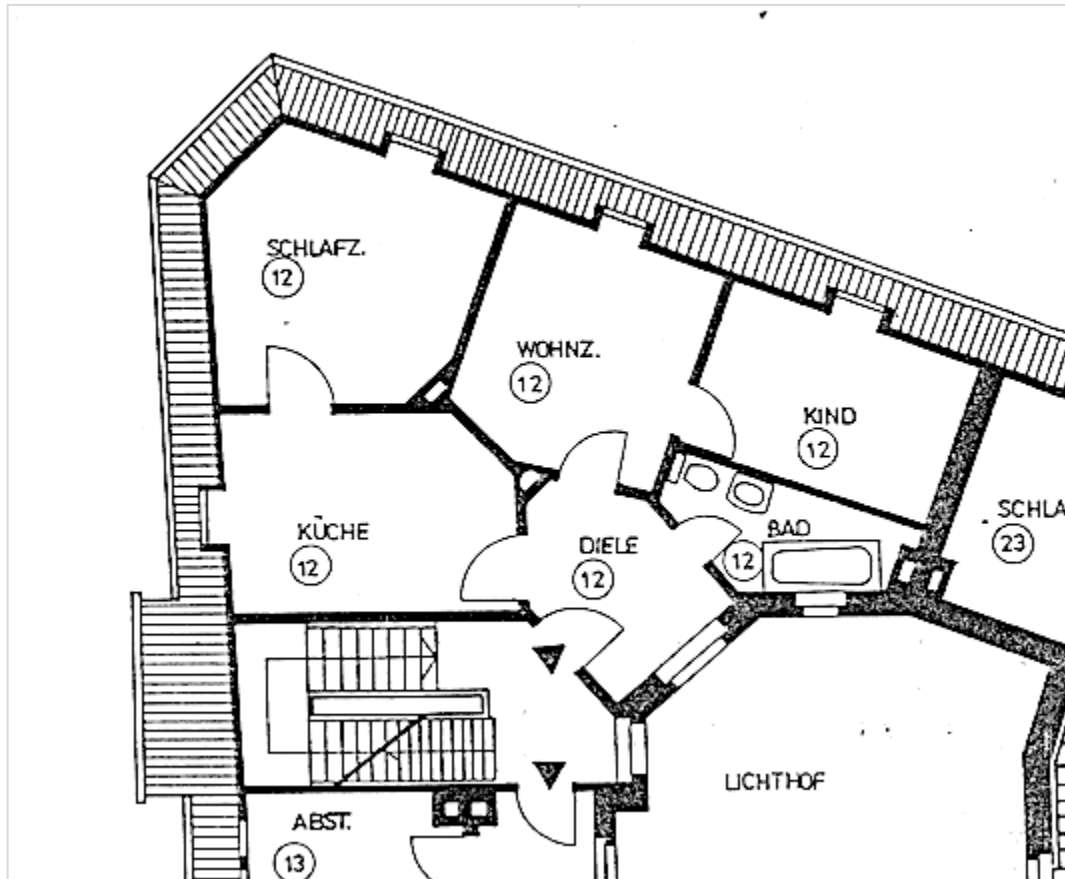
Des Weiteren liegt ein Grundriss zum Erdgeschoss aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Remscheid vor (siehe Anlage 3). Der Zeichnungsgrundriss entspricht dem Grundriss der Teilungserklärung. Dieser Grundriss enthält Angaben zur Wohnfläche der einzelnen Räume/Zimmer. Allerdings sind hier keine Dachsschrägen in Abzug gebracht, da es sich um das EG handelt.

Diele		6,75 m ²
Küche		13,85 m ²
Schlafzimmer		17,07 m ²
Wohnzimmer		13,73 m ²
Kinderzimmer		11,00 m ²
Bad		5,00 m ²
Gesamt		67,40 m ²
Abzug Dachgeschoss	-	10 %
		60,66 m ²
Wohnfläche gerundet		60 m²

Bezüglich des Abschlags von 10 % handelt es sich um einen pauschalen Abschlag für Dachsschrägen. Er verfügt über keinen Genauigkeitsanspruch, da die Höhe des DREMPELS aus den Unterlagen nicht hervorgeht. Außerdem verfügt die Wohnung über Dachgauben bzgl. der Fenster. Zur Risikodämpfung werden in der weiteren Wertermittlung rd. 60 m² angenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Wohnflächenorientierung handelt und der Verwender des Gutachtens hieraus keine Genauigkeits- und Haftungsansprüche ableiten kann.

5.1.4. Wohnungsgrundriss

3-Raum-Wohnung mit Küche und Bad



5.2. Einschätzung / Beurteilung des Wohneigentums

derzeitige Nutzung: Eigennutzung
Miet- und Pachtverhältnisse: ohne

Vermietbarkeit/
Verkäuflichkeit:

Prinzipiell handelt es sich in Bezug zu den vorliegenden Unterlagen um eine relativ stabile WEG und eine arrangierte Verwaltung. Hinsichtlich von Modernisierungen, welche in Bezug zum Alter und auch der energetischen Gebäudequalität erforderlich und sinnvoll wären, ist die WEG jedoch zurückhaltend. Es werden zwar Rücklagen gebildet, aber nicht in solcher Höhe, wie es für umfassende Maßnahmen erforderlich wäre.

Auskunftsgemäß ist das Verhältnis von Eigennutzung und Vermietung aktuell mit jeweils ca. 50 % zu benennen. Bezüglich Ordnung und Sauberkeit sowie dem Verhalten einzelner Bewohner sind Schwierigkeiten bekannt.

Zur Ausstattung und zum Zustand des zu bewertenden Wohneigentums können in Ermangelung einer Besichtigung keine Angaben gemacht werden. Es wird umfassender Modernisierungsbedarf unterstellt. Auch zur Wohnfläche stehen keine konkreten Informationen zur Verfügung, so dass diese Angabe nur als Orientierung zu verstehen ist.

Das Mehrfamilienhaus verzeichnet augenscheinlich keinen Leerstand. Die Wohnlage ist zentrumsnah und hinsichtlich der Infrastruktur positiv zu beurteilen. Allerdings ist der Mikrostandort aufgrund der hohen Besiedlungsdichte und fehlender Durchgrünung wenig attraktiv.

Marktsituation
Remscheid:

Gemäß Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 (Berichtsjahr 2024) hat sich der Markt gegenüber dem Vorjahr erholt. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 25 % (947 Kauffälle) gestiegen und der Geldumsatz um rd. 15 %.

Allerdings wurde lediglich im Teilmarkt des Wohneigentums ein leichter Anstieg des Preisniveaus um ca. 3 % (Vorjahr 5 %) verzeichnet. Auch bei der Zahl der Kauffälle wurde ein Anstieg registriert. In allen anderen Marktsegmenten (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) stagnierten die Preise. Die Kauffallzahl nahm hier nur beim individuellen Wohnungsbau (EFH/ZFH), sowohl hinsichtlich bebauter als auch unbebauter Grundstücke zu. Im 10-Jahres-Vergleich liegt die Kauffallzahl rd. 10 % unter dem Durchschnitt.

Nach sachverständiger Einschätzung bleibt abzuwarten, wie die Entwicklungen sich weiter gestalten. Aus diesen statistischen Auswertung kann für Wohneigentum eine verhalten optimistische Prognose für Remscheid, zumindest mit Aussicht auf eine Stabilisierung des Marktes abgeleitet werden.

Immobilienpreise sind von einer Vielzahl an Faktoren abhängig, insbesondere auch von allgemeinen wirtschaftlichen Lage. Zinsentwicklungen, Inflation, stark gestiegene Baukosten und damit einhergehende Konsolidierungstendenzen wirken sich dämpfend auf den Markt aus. Wirtschaftliche Entwicklung in Verbindung mit politischen und auch städtebaulichen Entscheidungen lassen sich derzeit nicht abschätzen, so dass die Auswirkungen abzuwarten bleiben.

6. Ermittlung des Verkehrs(Markt)wertes

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
 - ▶ tatsächlichen Eigenschaften, der
 - ▶ sonstigen Beschaffenheit und der
 - ▶ Lage des Grundstücks oder des
 - ▶ sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
 - ▶ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
 - ▶ zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden 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. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind diese das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (ggf. sind periodische Erträge zu berücksichtigen). Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Zur Ertragswertermittlung stehen verschiedene Verfahrensvarianten zur Verfügung (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, periodisches EWW).

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 sowie § 40 bis 43 (Bodenwert) ImmoWertV21)

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

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Verkehrswert für das Wohneigentum wird in der Regel im Vergleichs- und im Ertragswertverfahren ermittelt. Für renditeorientiertes Wohneigentum, für welches ein Vermietungsinteresse im Vordergrund steht, wird eher das Ertragswertverfahren gewählt. Für Wohneigentum, das für die Eigennutzung prädestiniert ist, wird das Vergleichswertverfahren bevorzugt. Nach Kenntnisstand erfolgt in der WET-Anlage Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20 Vermietung und Eigennutzung gleichermaßen. Die zu bewertende Wohnung wird eigengenutzt.

Aufgrund gravierender Bewertungsrisiken (nicht ermöglichte Innenbesichtigung, keine Angabe zur Wohnfläche) kann die Bevorzugung eines dieser Bewertungsverfahrens zur Ableitung des Verkehrswertes nicht sachlich begründet werden. Es werden beide Verfahren durchgeführt und die Risiken/Unwägbarkeiten im Rahmen der boG berücksichtigt. Insofern erforderlich, erfolgt eine Mittelwertbildung aus beiden Verfahren.

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.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, kann die Vorgehensweise von der Gesetzgebung abweichen.

6.1. Bewertung des Grund und Bodens

(ImmoWertV21 §§ 40 bis 43)

Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 Lagewert 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.

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, wird mit Stand 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert in Höhe von 185 €/m² ausgewiesen. Dieser BRW ist zum Bewertungsstichtag relevant.

Hinweis: Der BRW hat in Bezug zum Stand 01.01.2026 keine Veränderung erfahren.

BRW-Nr.	10003
Bodenrichtwert:	185 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Lage:	Ortsteil Scheid; Gemarkung Remscheid
Kriterien:	Entwicklungszustand: baureifes Land
	Beitragszustand: beitragsfrei
	Nutzungsart: Wohnbaufläche
	Geschosszahl: III
	Geschossflächenzahl: 1,0
	Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
	BRW zum Hauptfeststellungszeitpunkt: 185 €/m ²

Wohngrundstücke im Geschosswohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W, MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (II, III, IV etc.) wertmäßig differenziert.

typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Stand 2025):

(gewerblicher Anteil bis 20 %)	einfache Lage	180 €
	mittlere Lage	185 €
	gute Lage	250 €
	Spanne	155 bis 275 €

In Bezug zu den typischen Bodenrichtwerten ist das Grundstück der mittleren Lage zuzuordnen. In diesem Segment erfolgten keine Veränderungen zum Vorjahr.

6.1.1. Ableitung Bodenwert

Zur Bewertung wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen.

Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes, wie

- Erschließungszustand/abgabenrechtlicher Zustand
- zeitliche Entwicklung
- Größe des Grundstücks, bauliche Auslastung, Grundstückszuschnitt
- Lagemerkmale
- bauliche Einschränkungen (z.B. Lage an einem Gewässer, in Waldnähe, Baulasten)

werden durch entsprechende Anpassungen gewürdigt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt unter ggf. erforderlicher Anpassungen auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Bodenrichtwert			185 €/m²		
I. Anpassung an den Wertermittlungstichtag (gem. § 2 ImmoWertV)					
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung [%] [€/m²]		Erläuterung
Wertermittlungs- stichtag	01.01.2025	18.11.2025	–	–	E1
II. Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Entwicklungszustan d	baureifes Land	baureifes Land	–	–	–
Art und Maß der baulichen Nutzung	III Geschosse, GFZ 1,0	V Geschosse GFZ 3,75	–	+ 181	E2
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	–	–	E3
Fläche	–	506 m²	–	–	E4
Zuschnitt / Topografie	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E5
Lagemerkmale	ohne Angaben	siehe Beschreibung	–	–	E6
angepasster Anfangswert (relativer Bodenwert)				366 €	
Unbelasteter grundstücksspezifischer Bodenwert:					
Bodenwert gesamt		366 €/m² x 506 m² = (207 m² + 143 m² + 154 m² + 2 m²)			185.196 €

anteiliger Bodenwert für das Wohn- und Teileigentum

Wohneigentum Nr. 12	533/10.000 MEA	= 9.870,95 €	rd. 9.870 €
----------------------------	----------------	--------------	--------------------

II. Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zum Bewertungszeitpunkt sind in Abteilung II des Grundbuchs keine bewertungsrelevanten Rechte/Belastungen eingetragen.

Im Baulastenverzeichnis und in der Erfassung von Altlasten sind die Flurstücke nicht eingetragen.

Hinsichtlich der Bergschadensgefährdung wurde Auskunft erteilt, dass sich die Flurstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld befinden. Im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

Anpassungen bzgl. boG sind somit für den Bodenwert nicht relevant.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertwertanpassungen

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2. Ertragswertverfahren

(ImmoWertV21 §§ 27 bis 34)

Das Ertragswertverfahren zeigt die Rentabilität/Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums/ Teileigentums auf, welches in Ballungsgebieten, insbesondere bei vermietetem Wohneigentum (ertragsorientiert) oder vornehmlich dem Vermietungszweck zuzuordnenden Wohnungen, in der Regel als marktkonform zu bezeichnen ist. In den letzten Jahren war jedoch festzustellen, dass diese Sichtweise, resultierend aus der Nachfrage und den gezahlten Kaufpreishöhen eher nachrangig beurteilt wurde.

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

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

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

6.2.1. Angaben / Recherche zum Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

1. Wohnfläche

In Ermangelung von aussagefähigen Unterlagen können keine konkreten Angaben zur Wohnfläche gemacht werden; hierin begründet sich ein Bewertungsrisiko. Als Orientierung werden ca. 60 m² angenommen.

2. Tatsächliche Mieterträge

Das Wohneigentum wird bisher eigengenutzt. Ein Mietertrag wird deshalb nicht erzielt. Mieten aus der WET-Anlage sind nicht zur Kenntnis gelangt.

3. Einschätzung der Miete

Gemäß Mietspiegel Stadt Remscheid (Stand 2024)

Im Wohnlagenverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Remscheid wird die Scheider Straße in die normale Wohnlage eingeordnet.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

4. Aktueller Angebotsmarkt

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

5. Einschätzung des Rohertrags

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2.2. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV zum 01.01.2022 übernommen. Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich nachfolgende Beträge.

Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA.NRW)

Die BWK gem. Anlage 3 ImmoWertV werden mit dem Verbraucherindex fortgeschrieben. Das Statistische Bundesamt hat am 12.11.2024 den Verbraucherindex für Oktober 2024 veröffentlicht, daraus resultiert, dass die BWK im Vergleich zu 2024 um rund 2 % steigen. Im Ertragswertverfahren sind sie für Wertermittlungstichtage ab dem 01.01.2025 für das Jahr 2025 anzuwenden.

Verwaltungskosten	429 €/Jahr Wohneigentum 359 €/Jahr Wohnung EFH/ZFH 47 €/Jahr je Garageneinstellplatz
Instandhaltungskosten	14,00 €/m²/Jahr Wohnfläche 106 €/Jahr pro Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Stellplatz)
Mietausfallwagnis	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2.3. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Durch den Gutachterausschuss Remscheid wurden aus dem Datenmaterial des Jahres 2024 insgesamt 94 Kauffälle ausgewertet. Hieraus wurden die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2.4. Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind, dabei können durchgeführte Instandsetzungen/Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2.5. Bodenertragsanteil

Der Bodenertrag ermittelt sich aus Bodenwert x Liegenschaftszinssatz; hinsichtlich Wohneigentum gemäß dem Miteigentumsanteil am Bodenwert.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.2.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (gem. § 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht.

Hierzu gehören:

- *besondere Ertragsverhältnisse*
- *Baumängel und Bauschäden*
- *wirtschaftliche Überalterung*
- *überdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- *Freilegungskosten*
- *Bodenverunreinigungen*
- *grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Da eine Bevorzugung des Ertrags- oder Vergleichswertverfahrens im vorliegenden Fall nicht sachlich begründet werden kann, erfolgt der Abschlag für **Risiken und Unwägbarkeiten** in gleicher Höhe am jeweiligen Verfahrenswert. Der **Abschlag** wird in Höhe von **25 %** bemessen. Es wird der Verwender des Gutachtens ausdrücklich auf die Risiken hingewiesen, welche nicht zwangsläufig im Rahmen dieses Abschlags sachgerecht erfasst werden können (siehe Punkt 4.1.2. und 4.1.3. des GA).

6.2.8. Ertragswertberechnung

➤ nachstehende Werte sind in der Regel auf- und abgerundet

Rohertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		4.608 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.361 €
Jahresreinertrag des Wohneigentums	=	3.247 €
Bodenwertverzinsung	-	148 €
Ertrag des Wohneigentums	=	3.099 €
Liegenschaftszinssatz		1,5 %
Restnutzungsdauer		25 Jahre
Barwertfaktor	x	20,72
Ertragswert des Wohneigentums	= ≈	64.211,28 € 64.200 €
Bodenwertanteil des Wohneigentums	+	9.870 €
vorläufiger Ertragswert Wohneigentum Nr. 12 entspricht bei geschätzten 60 m² Wohnfläche Rohertragsfaktor (Ertragswert : Rohertrag)	= ≈	74.070 € 74.100 € 1.235 €/m² 16,08
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Risiken/Unwägbarkeiten)	-	25 %
Ertragswert entspricht bei geschätzten ca. 60 m² Wohnfläche Rohertragsfaktor (Ertragswert : Rohertrag)	= ≈	55.575 € 56.000 € 933 €/m² 12,15

6.3. Vergleichswertverfahren

(ImmoWertV2021 §§ 24 bis 26)

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

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

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

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

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

Begriffserläuterung:

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

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

6.3.1. Daten des Gutachterausschuss Remscheid

Wohneigentum

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr für das Mehrfamilienhaus Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20 wird mit 1955 angegeben.

Stand GMB 2025*

Baujahre	1955 bis 1959
Ø-Kaufpreis	1.430 €/m² Wohnfläche
Spanne	1.070 bis 1.770 €/m²
Ø-Kaufpreis gesamt	90.000 €
Spanne	50.000 bis 170.000 €
Ø-Wohnfläche	60 m²
	35 bis 115 m²
Anzahl der Kauffälle	57
Anzahl der Objekte	41

* ohne Garagen und Stellplätze

* nur Objekte mit mindestens 3 WE, keine 1-Raum-WE

* die Altersklasse bezieht sich ausschließlich auf das Baujahr, ohne Berücksichtigung evtl. Sanierungen oder Modernisierungen

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.3.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem letztendlich tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass teilweise überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Die Preisentwicklung für Remscheid lässt sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen (Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Remscheid):

Stichtag 01.01.2010	100,0
Stichtag 01.01.2015	108,1
Stichtag 01.01.2020	144,7
Stichtag 01.01.2021	169,9
Stichtag 01.01.2022	201,5
Stichtag 01.01.2023	199,5
Stichtag 01.01.2024	175,8
Stichtag 01.01.2025	189,5

Die Preisspitze des Zeitraums 2010 bis 2025 wurde im Jahr 2022 erzielt.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

6.3.3 Vergleichswertberechnung

Generell ist festzustellen, dass im Sektor des Wohnungseigentums oft größere Preisspannen zu verzeichnen sind, welche von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen beeinflusst werden. Der Gutachterausschuss berücksichtigt bezüglich der Immobilienrichtwerte folgende wertbeeinflussende Eigenschaften:

- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Modernisierungsgrad
- Mietsituation
- Wohnfläche
- Baujahr
- Wohnlage
- Balkon
- Anzahl der Einheiten im Gebäude

Der zonale Immobilienrichtwert ist anhand der vorgegebenen Kriterien des Gutachterausschusses zum Bewertungsobjekt anzupassen.

► **Weitere Details / Erläuterungen im Originalgutachten**

Für den Bereich, in welchem sich die Wohneigentumsanlage Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20 einordnet, wird ein zonaler Immobilienrichtwert für Wohneigentum Stand 2025 in Höhe von 1.190 €/qm ausgewiesen.

Die historische Zeitreihe des Immobilienrichtwertes Nr. 108003 zeigt einen unregelmäßigen Verlauf. Zwischen 2019 und 2016 wurde 2023 (resultierend aus den Kaufpreisen von 2022) der Spitzenwert festgestellt. Danach wurden Wertverluste registriert, welche sich nunmehr wieder „erholen“. Dieser Trend ist auf dem Remscheider Wohneigentumsmarkt insgesamt zu beobachten. Die aufgezeigten Werte werden jeweils aus den Verkäufen des Vorjahreszeitraum ermittelt.

2019	1.080 €
2020	810 €
2021	950 €
2022	1.170 €
2023	1.300 €
2024	1.160 €
2025	1.190 €
2026	1.260 €

Die grundlegenden Anpassungen des IRW in Bezug zum gegenständlichen Wohneigentum im Haus Scheider Str. 20 erfolgt anhand der durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Umrechnungskoeffizienten. Es ist festzustellen, dass der IRW hinsichtlich der ausgewählten Merkmale in Bezug zum Bewertungsgegenstand überwiegend zutreffend ist. Wobei auch hier darauf hinzuweisen ist, dass in Ermangelung einer Wohnungsbesichtigung nicht alle Merkmale sachlich beurteilt werden können. Zudem ist die Wohnfläche nicht zur Kenntnis gelangt und kann nur als Orientierung verstanden werden.

Einige Wert-Kriterien beziehen sich unmittelbar auf das gegenständliche Wohneigentum (Sondereigentum), andere sind für das gesamte Gebäude (Gemeinschaftseigentum) zutreffend.

Bezüglich der Mietsituation wird durch den Gutachterausschuss eine Eigennutzung als „unvermietet“ definiert; dieses ist hier nicht der Fall.

Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 einzuschätzen. Das Objekt ist nicht modernisiert bzw. nur im Rahmen der Instandhaltung. Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens eingeschätzt. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sind die Einheiten im Gebäude maßgeblich, in der Regel mit eigener Hausnummer.

Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 12 verfügt über keine Sondernutzungsrechte. Gemäß Wohnlageverzeichnis handelt es sich bei der Scheider Straße um eine mittlere Wohnlage. Eine Anpassung ist deshalb bezüglich der Wohnlage nicht relevant, sie entspricht dem IRW.

Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten ist die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer) maßgebend, auch diese entspricht im vorliegenden Fall dem IRW.

Hinsichtlich der Wohnfläche, die für das Wohneigentum angenommen wird, handelt es sich um eine Schätzung (siehe Punkt 5.1.3). In den Unterlagen wurde keine Wohnflächenberechnung vorgefunden, auch der Verwaltung stehen diesbezüglich keine Informationen zur Verfügung (Kosten werden anhand der Miteigentumsanteile umgelegt).

Gemeinde: Remscheid
 Stichtag des IRW: 01.01.2025
 Objektgruppe: Weiterverkauf
 Teilmarkt: Eigentumswohnungen

Eigenschaft	Kriterien/Eigenschaften Bewertungsobjekt	Kriterien/Eigenschaften Immobilienrichtwert	Anpassung
		1.190 €/m²	
IRW-Nummer		108003	
Name	Scheider Str. 20	Adolfstraße	
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	1,00
Baujahr	1955	1950	1,01
Wohnfläche	(60 m²)	60 m²	1,00
Ausstattungs-kategorie	einfach	einfach	1,00
Geschosslage	Dachgeschoss	1. OG	1,03
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude		12	1
Mietsituation	Eigennutzung	unvermietet	1,00
Anpassung zum Objekt		1.190 € x rd. 1,0403 rd. 1.240 €	
Wohnfläche (geschätzt)		60 m²	
gesamt		74.400 €	
Sondernutzungs- rechte	ohne	-----	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 25 %	
Vergleichswert	= 55.800 € ≈ 56.000 € entspricht bei geschätzten ca. 60 m² Wohnfläche rd. 933 €/m²		

6.4. Verkehrswerteinschätzung

Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 12 wird gemäß Kenntnisstand eigengenutzt. Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht, so dass sich hierin ein erhöhtes Risiko bzgl. der Bewertung begründet. Im Weiteren ist die Angabe der Wohnfläche nur als Orientierungswert anzusehen. Die Wohnungen der WET-Anlage Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20 werden sowohl eigengenutzt als auch vermietet. Das Wohneigentum Nr. 12 verfügt über keine Sondernutzungsrechte; die WET-Anlage verfügt über kein Pkw-Stellplätze.

Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich in überwiegend durchschnittlichem Zustand, wobei Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere hinsichtlich der negativen energetischen Qualität des Gebäudes. Die Rücklagenbildung ist in Bezug zum Bedarf gering. Eine aktive Verwaltung trägt Sorge für die Unterhaltung.

Die Lage erscheint in Bezug zum Umfeld durch die hohe Besiedlungsdichte und geringe Durchgrünung zunächst weniger attraktiv, wird jedoch offenbar gut angenommen hinsichtlich der Zentrumsnähe und positiven Infrastruktur.

Wie bereits im Punkt 6. ausgeführt wurde, wird im vorliegenden Fall keinem der durchgeführten Verfahren der Vorzug zur Ableitung des Verkehrswertes gegeben. Da beide Verfahrenswerte in gleicher Höhe ermittelt wurden, erübrigt sich zudem eine weitere Differenzierung.

Ertragswert: 56.000 €

Vergleichswert: 56.000 €

Resultierend aus den Unsicherheiten der Wirtschaft, Inflation und der veränderten Bauzinspolitik wurde eine Rezession registriert, welche sich automatisch auch auf den Immobilienmarkt auswirkt, in der Regel mit einer Zeitverzögerung. Reaktionen des Immobilienmarktes sind in unterschiedlicher Intensität zu beobachten; weitere Entwicklungen des zurzeit sehr inhomogenen Marktes bleiben abzuwarten. Bezüglich des Teilmarktes Wohneigentum wurde im Remscheid auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreisdaten des Jahres 2024/25 jedoch eine Stabilisierung und tendenzielle Kaufpreissteigerung festgestellt.

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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 12, Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Scheider Str. 20 (Wohnungseigentumsanlage Schützenstr. 47 / Scheider Str. 20) in Remscheid, Gemarkung Remscheid, Flur 79, Flurstücke 143, 145, 146, 147, Wohnungsgrundbuch von Remscheid Blatt 18507 wird unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 18.11.2025 geschätzt auf

56.000 €

(in Worten: sechshundfünfzigtau

Anlage 2
Fotodokumentation



Gebäudeansicht von der Scheider Straße





Wohneigentum Nr. 12 im Dachgeschoss



Hauseingang Scheider Str. 20