Gereon Leuz

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

Datum: 26.04.2022
Az.: 2019-1174A

Aktualisierung eines

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

über die Eigentumswohnung Nr. 2
in

42853 Remscheid, Alleestr. 57



Ausfertigung Nr. 4
Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. sieben Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die eigenen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags	4
2	**Grundstücksbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.2	Privatrechtliche Situation	4
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.6	Derzeitige Nutzung	6
3	**Gebäudebeschreibung und Außenanlagen**	**6**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Gebäudebeschreibung	7
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	10
3.5	Allgemeinbeurteilung	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
5	**Grundstücksdaten**	**11**
5.1	Bodenwertermittlung	11
5.2	Vergleichswertverfahren	17
6	**Verkehrswert**	**18**
7	**Wertminderung durch das Wohnungsrecht**	**19**
7.1	Verkehrswert des belasteten Grundstücks/Wertminderung	20
8	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**22**
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
9	**Verzeichnis der Anlagen**	**23**

1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	42853 Remscheid, Alleestr. 57
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 27382, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 62 (605 m²)

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Alleestr. 119 42853 Remscheid
Aktenzeichen des Gerichts:	011 K 004/19
Wertermittlungsstichtag:	01.04.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	01.04.2022
Eigentümer:	Name hier nicht abgedruckt
Mieter:	Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.
WEG-Verwalter:	Ein WEG-Verwalter ist nicht bestellt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Eigentümer -Name hier nicht abgedruckt- • Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen (bereits für Vorgutachten 2019) beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.06.2019 • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Überprüfen der Aufstellungen bzw.

Berechnungen der Wohnfläche

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholen einer Baulastenauskunft
- Einholen einer Bodenrichtwertauskunft und einer Immobilienrichtwertauskunft beim Gutachterausschuss der Stadt Remscheid
- Einholen einer Auskunft beim Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid
- Auskunft zu Gewerbebetrieben
- Auskunft zur Wohnungsbindung
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Vom Unterzeichner wurde über o.g. Wohnungseigentum bereits zum Stichtag 05.09.2019 ein Gutachten gefertigt. Nach Angaben des Eigentümers haben sich seither keine wesentlichen Veränderungen am Objekt ergeben bzw. wurden außer dem Einbau einer neuen Zentralheizung keine weiteren Modernisierungen/Sanierungen durchgeführt. Auf das Vorgutachten Nr. 2019-1174 wird insofern verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Siehe Vorgutachten des Unterzeichners Nr. 2019-1174 zum Stichtag 05.09.2019.

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.06.2019 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 27382 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für (Name hier nicht abgedruckt), geboren am xx.xx.xxxx. Bezug: Bewilligung vom 27.05.2015 (UR-Nr. 840/2015, Notar Andreas Schmitz-Vornmoor, Remscheid). Eingetragen am 16.06.2015 in Blatt 1166 und hierher übertragen am 11.04.2018.
- lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 004/19).

Anmerkung:

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen (vgl. Ziffer 7 des Gutachtens). Der Betrag der Wertminderung durch das Recht wird im Gutachten gesondert ausgewiesen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht gemäß einer im Rahmen des Vorgutachtens am 28.06.2019 durchgeführten Abfrage nicht unter Denkmalschutz.

2.3.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen beim Fachdienst für Bauen, Vermessung und Kataster der Stadt Remscheid erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (Stand 28.06.2019 aus Vorgutachten).

2.3.3 Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 410 folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet
GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl)
GFZ = 2,2 (Geschossflächenzahl)
IV = viergeschossige Bauweise im straßenseitigen Bereich
II = zweigeschossige Bauweise im hinteren Grundstücksbereich (ab 15 m Tiefe)
g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der ISG-Satzung "ISG Alleestraße e.V.". Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Stadtumbaugebiets "Innenstadt" der Stadt Remscheid, einem Konzept zur Revitalisierung der Innenstadt und Aufwertung des öffentlichen Raums.

2.3.4 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei (Stand 28.06.2019 aus Vorgutachten).
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht

sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudetyp:	dreigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1951 gemäß vorliegenden Unterlagen
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der zu bewertenden Einheit Nr. 2 beträgt gemäß vorliegendem Aufteilungsplan 103,24 m².
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Heizraum, Lagerräume <u>Erdgeschoss:</u> ein Ladenlokal <u>1. Obergeschoss:</u> eine Wohnung <u>2. Obergeschoss:</u> eine Wohnung

Dachgeschoss:
eine Wohnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	• Fassade verputzt und gestrichen • EG und 2. OG rückseitig mit Balkonen ausgestattet, 1. OG mit Terrasse • Haustüre als pulverbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Lichtausschnitt und integrierter Klingel- und Sprechanlage • Schaufensterfront mit Einfachverglasung • Luftschleieranlage im Eingangsbereich des Ladenlokals
Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Kunststoffhandlauf
Dach/Wärmedämmung:	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: mit Tondachziegeln Dachaufbauten: verschieferte Dachgauben straßenseitig und rückseitig vorhanden Wärmedämmung: im Spitzboden keine Wärmedämmung vorhanden

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	durchschnittlich, tlw. veraltet
Heizung:	Gas-Zentralheizung der Marke Wolf, BJ 2020
Warmwasserversorgung:	Elektrodurchlauferhitzer
Lüftung:	Lüftungs- und Klimaanlage für das Ladenlokal
Telekommunikationseinrichtungen:	• Telefon • Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Balkone an der Gebäuderückseite • Dachgauben an Vorder- und Rückseite
Besondere Einrichtungen/Ausstattung:	Klima- und Lüftungsanlage für die Gewerbeeinheit

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung Nr. 2

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):	Die Wohnung besteht aus • 3 Wohnräumen • Küche • Flur • Badezimmer • Balkon Die Wohnfläche beträgt 103,24 m².
Bodenbeläge:	Laminat-, PVC- und Fliesenböden
Wandbekleidungen:	Tapeten/Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	• Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung (1989) • straßenseitig Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung und Sprossen
Türen:	Holztüren in Holzrahmen
sanitäre Installation:	Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschbecken, Boden gefliest, Wände halbhoch

	gefliest, veraltete Ausstattung aus dem Baujahr
Küchenausstattung:	einfach, mit veralteter Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	keine

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Die Wohnung und das Gebäude wurden seit Errichtung nur teilweise renoviert.
Bauschäden und Baumängel, Zustand und Sonstiges:	• Putz- und Mauerwerksschäden an der Gebäuderückseite • Dach am Hauptgebäude und eingeschossigem Anbau schadhaft • Balkone sanierungsbedürftig • Balkonüberdachung im 2. OG zerstört • Traufe/Dachentwässerung schadhaft • Wohnung renovierungsbedürftig und verwohnt ohne Oberbodenbeläge • veraltete Badezimmerausstattung aus dem Baujahr (71 Jahre) • elektrische Anlage veraltet • Rollläden tlw. schadhaft • Fenster nur teilweise erneuert • Grenzmauer schadhaft • Außenanlagen stark vernachlässigt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Garten/Innenhof ungepflegt, stark verwildert
- rückwärtige Einfriedung mit Grenzmauer

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem Sondereigentum Nr. 2 ist kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Instandhaltungsrücklage:	Eine Instandhaltungsrücklage existiert nicht.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, verwohnten Zustand mit veralteter Ausstattung. Das Gebäude macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck. Putz- und Mauerwerksschäden sind erkennbar, die rückwärtigen Balkonplatten (EG und 2. OG), Dachtraufe, Dach und Grenzmauer sind sanierungsbedürftig. Die alten Öltanks sind noch vorhanden und teilweise befüllt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkung:
Seit dem 01.01.2022 ist für Verkehrswertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke und für Rechte an Grundstücken die ImmoWertV 2021 zwingend anzuwenden, auch für zurückliegende Stichtage. Die Wertermittlungsmodelle/Modellparameter haben sich dadurch im Vergleich zum Jahr 2019 teilweise geändert. Insofern sind einzelne Ansätze im vorliegenden Gutachten nicht unmittelbar mit Ansätzen aus dem Vorgutachten des Jahres 2019 vergleichbar.

5 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.177/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42853 Remscheid, Alleestr. 57, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, nebst Balkon, zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remscheid	27382	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	90	62	605 m²

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Bodenrichtwertzone Nr. 10037. Der Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Remscheid
Gemarkungsname	Remscheid

Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	10037
Bodenrichtwert	1.450 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	VI
Geschossflächenzahl	2,2

Der östliche, direkt angrenzende Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Remscheid
Gemarkungsname	Remscheid
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	10038
Bodenrichtwert	650 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	2,2

Hinweis:
Die Bodenrichtwerte in der Alleestraße sind seit 2019 um ca. 15 % gefallen.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	01.04.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 1,2
Grundstücksfläche	605,00 m²
Grundstückstiefe	ca. 49 m

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

			Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	850,00 €/m²	E 2

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2022	01.04.2022	×	1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.000,00 €/m²	E 2
GFZ	2,2	ca. 1,2	×	0,72	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	6	3	×	1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	612,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	612,00 €/m²
Fläche	×	605,00 m²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	370.260,00 €
zur Rundung	–	260,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	370.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2022 insgesamt 370.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:
Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Remscheider Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:
Der Bodenrichtwert der Zone 10037 mit 1.450,00 €/m² (Obere Alleestraße) ist insbesondere definiert für Einkaufszentren, mehrgeschossige Geschäftshäuser mit Ladenlokalen im EG und Büros/Verwaltungsnutzung in den oberen Etagen, wie z.B. Banken und Verwaltungshäuser und das Alleecenter.

Das Bewertungsgrundstücks liegt am äußersten Rand der Bodenrichtwertzone 10037. Die angrenzende Bodenrichtwertzone 10038 (Untere Alleestraße) weist einen Richtwert

von nur 650,00 €/m² aus. Der Bodenwert wird daher aufgrund der Lagenachteile auf 850,00 €/m² angepasst.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:
Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 2,2. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 1,2. Es ergibt sich nach den in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 0,72.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.177/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert	370.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.177/10.000
anteiliger Bodenwert	= 43.549,00 €
	rd. 43.500,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2022
43.500,00 €.

5.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	2	Wohnung 2. OG	103,24	-	5,70	588,47	7.061,64
Summe			103,24	-		588,47	7.061,64

Eine tatsächliche Nettokaltmiete wird nicht erzielt, die Wohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.061,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.706,14 €
jährlicher Reinertrag	=	5.355,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)		
2,50 % von 43.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	1.087,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.268,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,930
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	89.329,24 €

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	132.829,24 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	132.829,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.070,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	110.759,24 €
	rd.	111.000,00 €

5.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche
Die Nutzfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 103,24 m², sie wurde vom Unterzeichner aus den vorliegenden Grundrissplänen ermittelt. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.207,91
Mietausfallwagnis	2,00	----	141,23
Summe			1.706,14 (ca. 24 % des Rohertrags)

Über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten kann keine Aussage getroffen werden.

Liegenschaftszinssatz
Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid liegt der Liegenschaftszinssatz für selbstgenutzte Eigentumswohnungen bei 2,40 % bei einer Standardabweichung von 0,5 %. Zu berücksichtigen ist in vorliegendem Fall das erhöhte Vermietungsrisiko eines Erwerbers wegen des unbefriedigenden baulichen Zustands des Gebäudes und der veralteten Ausstattung der Wohnung.
Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren jedoch deutlich gestiegen, so dass ein nur geringfügig über dem Mittelwert liegender Zinssatz als sachgerecht angenommen wird. Der Liegenschaftszinssatz wird daher mit 2,50 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Am Gebäude durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen verlängern die Restnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des ca. 71 Jahre alten Gebäudes wird aufgrund des vorgefundenen Zustands und unterstellter Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen mit rd. 30 Jahren geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Am Gemeinschafts- und Sondereigentum sind diverse Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen. Der Kostenanteil der Einheit Nr. 2 liegt bei einem Miteigentumsanteil von 1.177/10.000.

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

Zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstands sind nach Einschätzung des Unterzeichners trotz des Einbaus einer neuen Heizung im Jahr 2020 noch ca. € 100.000,00 in den nächsten Jahren erforderlich - auch wegen unterlassener Instandsetzungsmaßnahmen und deutlicher Baukostensteigerungen seit 2019 bis heute. Bei der am 01.04.2022 durchgeführten Besichtigung hat sich ein tlw. stark vernachlässigter baulicher Zustand am Gemeinschafts- und Sondereigentum herausgestellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung nach MEA
Unterhaltungsbesonderheiten		-11.770,00 €
• Sanierung Gemeinschaftseigentum (Fassadenschäden/Dachreparatur/Dachentwässerung/Balkonsanierung/Außenanlagen	-100.000,00 €	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.300,00 €
• Wohnungsrenovierung/Balkonüberdachung (103 m³ á 100 €/m²)	-10.300,00 €	
Summe		-10.300,00 €

Es wird daher ein Betrag in Höhe von insgesamt 22.070,00 € vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

5.2 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

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

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke i.S. des § 193 BauGB in Verbindung mit § 24 ImmoWertV 2021 dar.

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.760,00 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 8.

€ 1.760,00 /m² x 103,24 m² Wohnfläche = € 181.702,40, rd. € 182.000,00.
Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 8 ein Wert von € 180.000,00 ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte werden üblicherweise aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich daher 159.632,40 €, rd. 160.000,00 €

Der Vergleichswert auf Basis des Immobilienrichtwertes beträgt 160.000,00 €.

6 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Remscheid. Der Markt für Eigentumswohnungen hat auch in Remscheid in den letzten drei Jahren deutlich zugelegt. Der Ertragswert der Wohnung Nr. 2 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 111.000,00 € ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit 160.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den 1.177/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42853 Remscheid, Alleestr. 57, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Balkon, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid	27382	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid	90	62

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2022 ohne Berücksichtigung des Rechts in Abt. II, lfd. Nr. 1 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Vergleichswertes (2:1) mit

144.000,00 €

in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro

geschätzt.

7 Wertminderung durch das Wohnungsrecht

Im Grundbuch von Remscheid, Blatt 27382 ist in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Herrn (Name hier nicht abgedruckt) und Frau (Name hier nicht abgedruckt) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen. Die Bewilligungsurkunde hierzu liegt dem Sachverständigen in Kopie vor. Demnach bezieht sich das Wohnungsrecht auf sämtliche Räume der im 2. und 3. OG gelegenen Wohnungen sowie einen hinter dem Heizungskeller gelegenen Raum unter Ausschluss des Eigentümers und auf die Mitbenutzung aller sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen. Die Berechtigte, Frau (Name hier nicht abgedruckt), ist verstorben. Die Nutzung steht dem Überlebenden nach Tod des Erstversterbenden in ungeschmälerter Form zu.

Das eingetragene Wohnungsrecht verhindert damit, dass ein potentieller Erwerber die Wohnung selbst nutzen/vermieten kann.

Grundlage der Wertermittlung eines solchen Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil der/des Berechtigten durch das Recht. Dieser wird ermittelt als Barwert des finanziellen Vorteils mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren. In vorliegendem Fall (Wohnungsrecht an einer Eigentumswohnung) entspricht der Wert des Rechtes jedoch nicht der Wertminderung des Objektes durch das Recht.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher unter der Prämisse einer verkürzten Restnutzungsdauer (auf 15 Jahre), die das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch haben wird. Dieser ermittelte Wert des unbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts ist dann noch mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor[1] auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und ergibt dann den Wert des belasteten Grundstücks. Die Differenz zwischen Wert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks und dem Wert des belasteten Grundstücks ergibt die Wertminderung durch das Recht.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	2	Wohnung 2. OG	103,24	-	5,70	588,47	7.061,64
Summe			103,24	-		588,47	7.061,64

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.061,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.706,14 €
jährlicher Reinertrag	=	5.355,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)		
2,50 % von 43.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	1.087,50 €

[1] vgl. Ermittlung in Anlage 9

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.268,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	12,381
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	52.842,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	96.342,11 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	96.342,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.070,00 €
Ertragswert/Verkehrswert der Wohnung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts	=	74.272,11 €
	rd.	74.000,00 €

7.1 Verkehrswert des belasteten Grundstücks/Wertminderung

Der ermittelte Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts ist mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Zinssatz pro Jahr	p	=	2,50 %
Laufzeit in Jahren (=Lebenserwartung des Berechtigten)	n	=	15 J.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

Abzinsungsfaktor	fx = 1-(äx-1)p	=	0,70980

Hierbei ist:

f(x) = der Abzinsungsfaktor
ä(x) = Leibrentenbarwertfaktor
p = Zinsfaktor

74.000,00 € x 0,70980 = 52.525,20 €

rd. **52.500,00 € =** Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Die Wertminderung der Eigentumswohnung Nr. 2 durch das eingetragene Wohnungsrecht ergibt sich somit wie folgt:

Verkehrswert unbelastet	144.000,00 €
abzüglich Verkehrswert belastet	- 52.500,00 €
Wertminderung durch das Recht:	**91.500,00 €**

Die Wertminderung der Wohnung Nr. 2 durch die im Grundbuch von Remscheid, Blatt 27382 Abt. II, lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) beträgt 91.500,00 €.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 26.04.2022



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015

[2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005

[3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswertermittlungen unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, Bundesanzeigerverlag, 8. Auflage, 2017

[4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 22. Auflage, 2014/2015

[5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage, 2008

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Anlage 4: Fotos

Anlage 5: Grundrisspläne

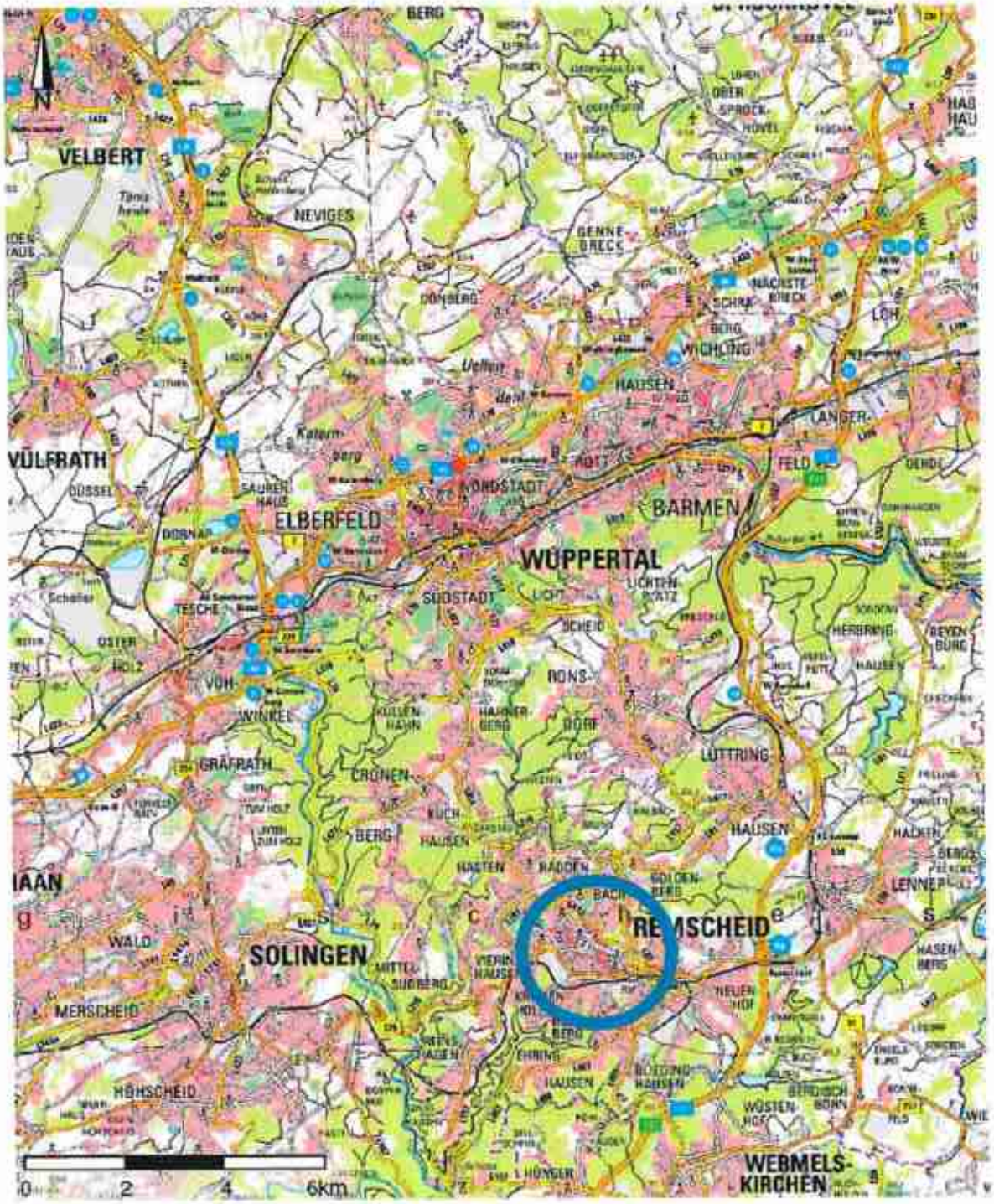
Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG

Anlage 7: Auszug aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Anlage 8: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

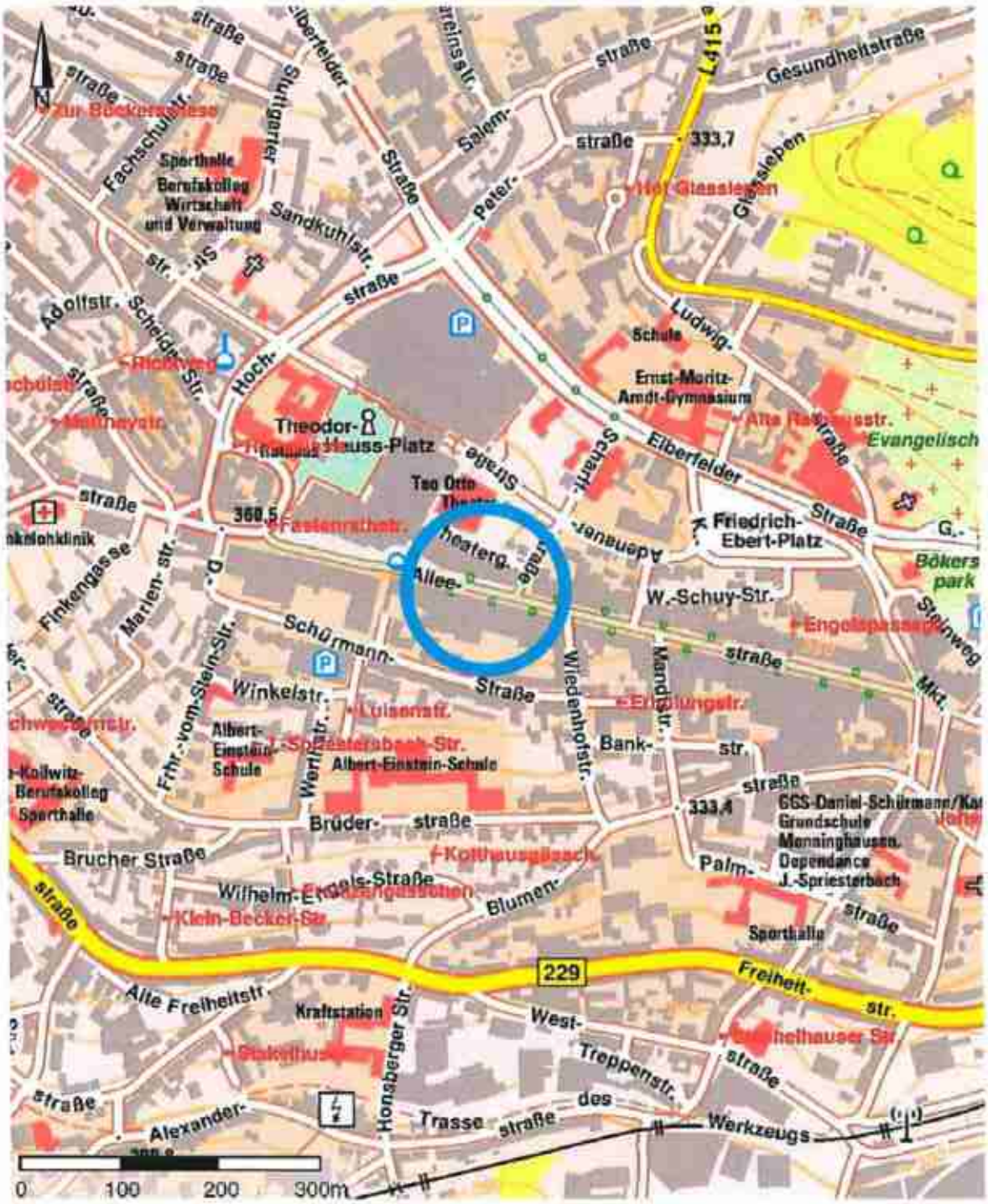
Anlage 9: Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors und des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Quelle: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Remscheid - Innen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Quelle: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Anlage 3: Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

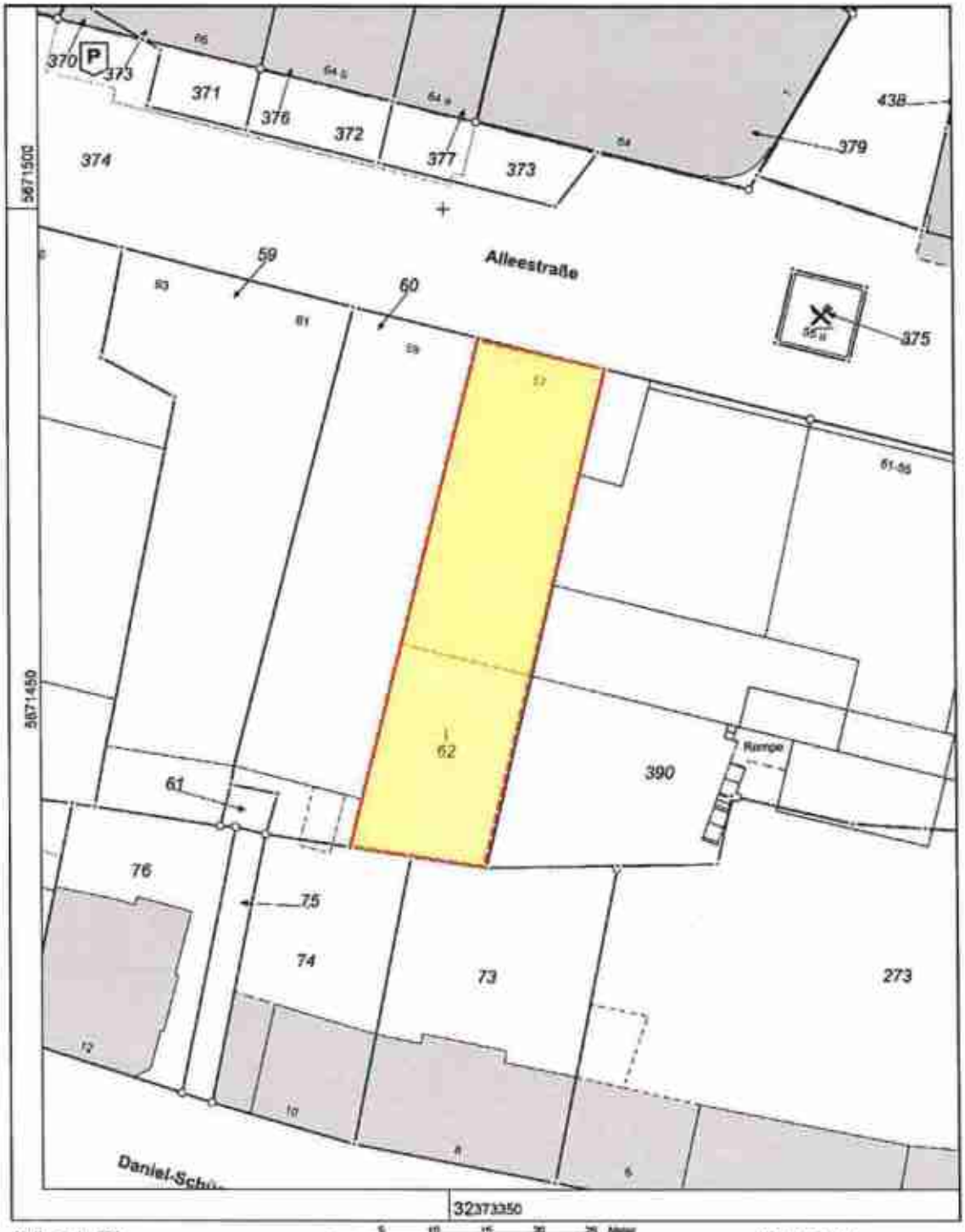
Stadt Remscheid
Katasteramt
Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid

Flurstück: 62
Flur: 90
Gemarkung: Remscheid
Alleestraße 57, u. a., Remscheid

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 28.06.2019
Zeichen: EI



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Herausgeber (©)
Stadt Remscheid



Alleestraße, Blick in östliche Richtung



Straßenansicht



Haustüre



Treppenhaus



Wohnraum beispielhaft



Badezimmer



zerstörte Balkonüberdachung



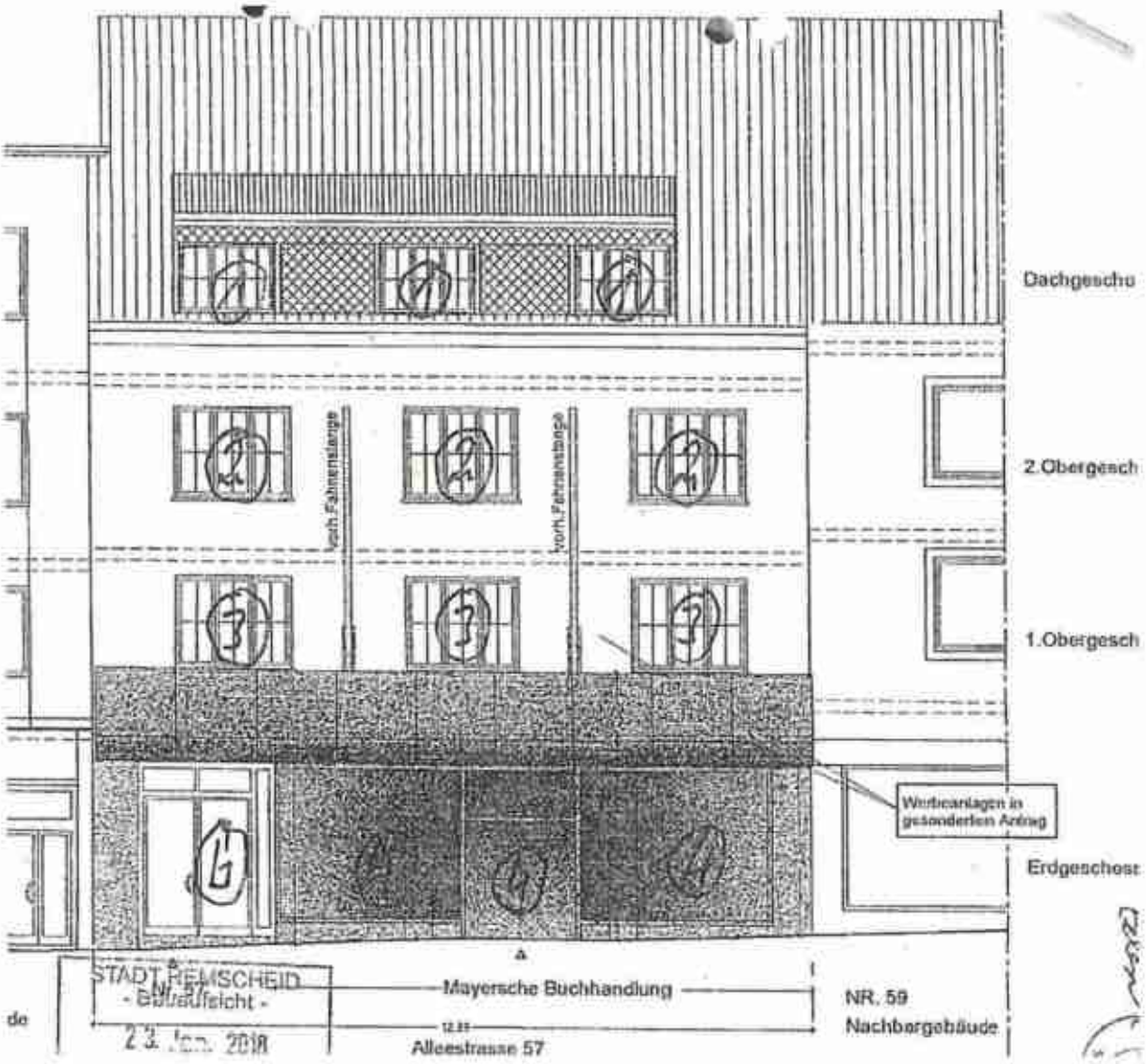
Blick vom Balkon auf das Dach des Ladenlokals im EG



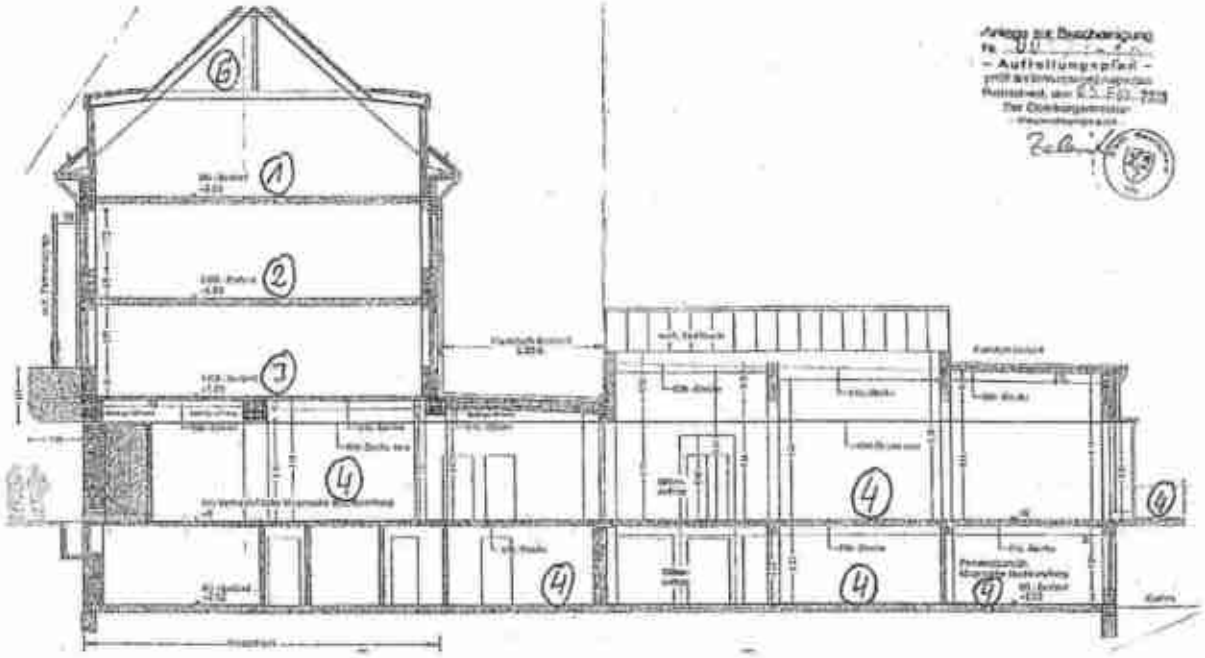
Waschküche im DG



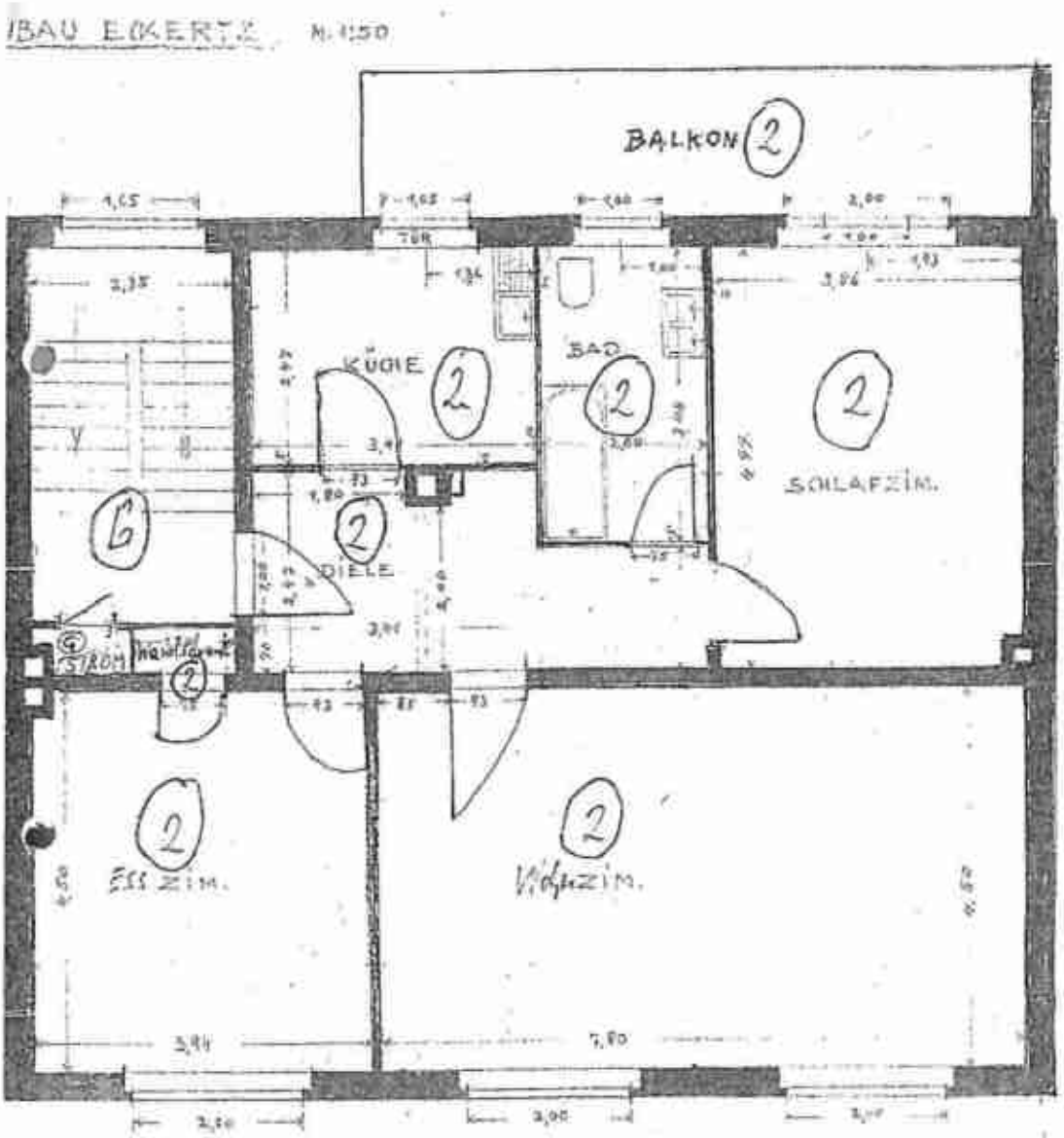
Spitzboden



Straßenansicht



Schnitt



Grundriss Wohnung Nr. 2

Anlage 6: Bescheinigung über den Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG

TBR Remscheid

Wir sind das [illegible]

LINDEORANGEN
[illegible]
Erled [illegible]

Bescheinigung

über gestundete oder verrentete Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge

Es wird hiermit auf Antrag bescheinigt, dass das Grundstück

Gemarkung:	**Remscheid**
Flur:	**90**
Nr.:	**62**
Eigentümer:	**Hans Rainer Wirminghaus**

im Bereich einer öffentlichen Erschließungsanlage („Alleestraße") liegt und zur Zeit nicht mit gestundeten oder verrenteten Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 bzw. Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz vom 21.10.1969 –außerhalb des Grundbuchs- belastet ist.

Bei der Alleestraße handelt es sich um eine vorhandene Erschließungsanlage gem. § 242 Abs. 1 BauGB. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB fallen somit nicht an.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Bescheinigung zum Zweck der Wertermittlung erteilt wird und sich nur auf die heutige Sach- und Rechtslage bezieht.

Remscheid, 28.06.2019

Im Auftrag

Pipiorka

Stadt Remscheid 718

Technische Betriebe Remscheid
Nordstraße 48
42853 Remscheid

Telefon 02191-16 2840
Telefax 02191-16 2710
www.tbr-info.de

Stadtsparkasse Remscheid
BIC WELADED1RKX
IBAN DE75 3405 0000 0000 0373 74

STADT REMSCHEID

Anlage 6: Bescheinigung über den Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG

Melanie Schwerdtfeger

Von:	Uwe Jantke <u.jantke@tbr-info.de>
Gesendet:	Freitag, 28. Juni 2019 10:52
An:	schwerdtfeger@leuz.net
Betreff:	Antw: Auskunft zum Erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand - Kanalanschlussbeiträge

Sehr geehrte Frau Schwerdtfeger,

aus den uns vorliegenden Unterlagen sind uns keine offenen Zahlungen für die Erstellung einer Grundstücksanschlussleitung und Weiterberechnung nach KAG bekannt.

Mit freundlichem Gruß

Uwe Jantke

Technische Betriebe Remscheid
Nordstraße 48
42853 Remscheid

Telefon: ++ 49 (0) 2191 16 - 2600
Telefax: ++ 49 (0) 2191 16 - 2710
Email: u.jantke@tbr-info.de
http://www.tbr-info.de/



Jetzt informieren und bewerben:
www.remscheid.de/ausbildung

>>> "schwerdtfeger@leuz.net" <schwerdtfeger@leuz.net> 28.06.2019 10:04 >>>
Sehr geehrter Herr Jantke,

wir wurden für das folgende Grundstück mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt:

42853 Remscheid, Alleestr. 57

Grundbuch von Remscheid, Blatt 27381, lfd. Nr. 1
Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück 62 (605 m²)

Auftraggeber: Amtsgericht Remscheid
Eigentümer: Hans Rainer Wirminghaus

Hierfür benötigen wir Auskunft, ob für das o. g. Grundstück offene Zahlungen für die Erstellung einer Grundstücksanschlussleitung und Weiterberechnung nach KAG bekannt sind.

Anlage 7: Auskunft aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten zum Bewertungsobjekt

STADT REMSCHEID
DER OBERBÜRGERMEISTER

Der Oberbürgermeister · 42649 Remscheid · FD 3.31.2

Leuz Bewertung
Frau Melanie Schwerdtfeger
Kleiner Werth 34
42275 Wuppertal

EINGEGANGEN
02. Juli 2019
Erled.

Fachdienst Umwelt

Gewässer- und Bodenschutz

Kontakt	Frau Schoofs
Gebäude	Elberfelder Straße 36
Raum	204
Telefon	(0 21 91) 16-3973
Telefax	(0 21 91) 16-1-3973
E-Mail	Kemdilim.Schoofs@remscheid.de
Zeichen	3.31.40.09283

Datum 01.07.2019

Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG und UIG NRW)

- **Alleestraße 57 (Gemarkung Remscheid, Flur 90, Flurstück/e 62)** in Remscheid

Ihre Anfragen vom 28.06.2019

Sehr geehrte Frau Schwerdtfeger,

die Stadt Remscheid führt als zuständige untere Bodenschutzbehörde unter der Bezeichnung „Altlasten- und Verdachtsflächenkataster" ein Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. eine Erfassung von schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen (§§ 8 und 5 Landesbodenschutzgesetz NRW).
Die folgende Auskunft erfolgt auf der Grundlage des Umweltinformationsgesetzes und des Umweltinformationsgesetzes NRW (siehe § 10 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Das von Ihnen angefragte und oben genannte Grundstück ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten.

Ich möchte darauf hinweisen, dass in Remscheid keine flächendeckende Erfassung und Bewertung hinsichtlich altlastverdächtige Flächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorhanden ist.

Es kommt keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der mitgeteilten Informationen in Betracht.

Ich stehe Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schoofs
Fachdienst Umwelt
Gewässer- und Bodenschutz

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid
Tel.: 02191/16-2468

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Lizenz: "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen)

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1990 €/m²		
Gemeinde	Remscheid		
Immobilienrichtwertnummer	101003		
Ausstattungsklasse	mittel	einfach - mittel	-5 %
Geschosslage	1	2	0 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	-5 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	85 m²	103 m²	3 %
Baujahr	1980	1951	-15 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	20	4	11 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		**1.760 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**180.000 €**	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.760 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 180.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis)

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.
Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid
Tel.: 02191/16-2468

Ausgabe aus BORIS-NRW

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid
Tel.: 02191/16-2468

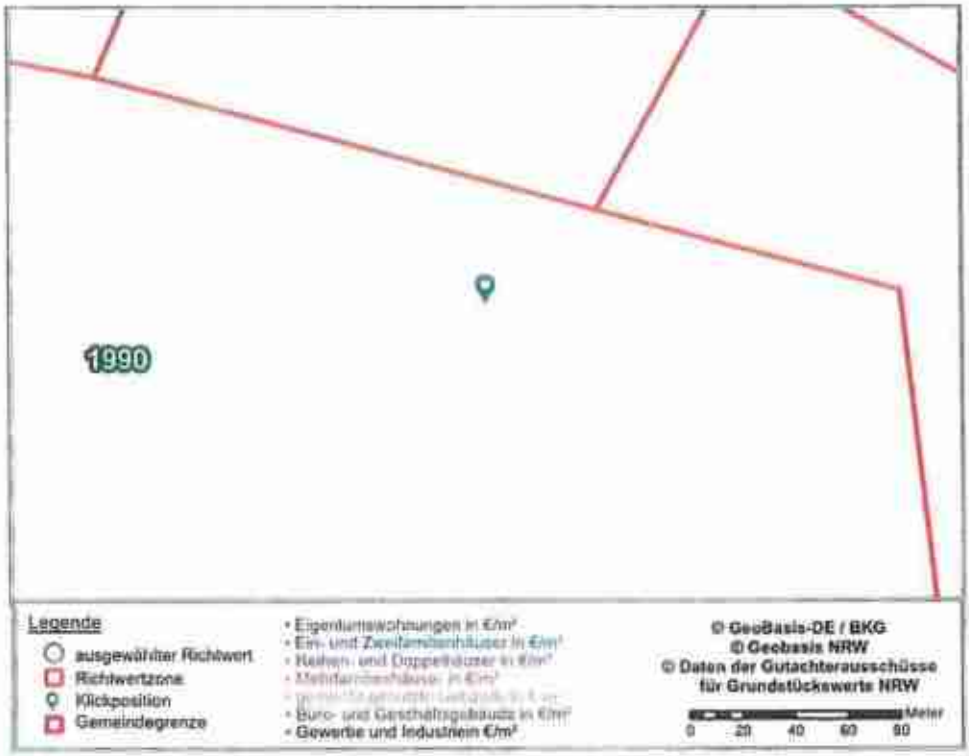


Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid
Tel.: 02191/16-2468

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors und des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

www.gutachterausschuss-kiel.de

Leibrentenbarwertfaktor 2018-2020 - Eine Person - männlich

Stand: 09.07.2021

Alter des Mannes	69		
Zinssatz	2,50		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	12,6078	-0,4624	12,1454

An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor		0,70980	**(jährlich-nachschüssig)**