

Marktplatz 14
40764 Langenfeld
Tel. 02173 – 20 44 75
Fax. 02173 – 20 44 74
Mobil: 0175 – 41 54 544

Rolf **Lahmeyer**
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Email: Rolf.lahmeyer@lahmeyer.consulting

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Marktwert gem. ImmoWertV 2021



609/10.0000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Remscheid, Flur 139, Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Papenberger Straße 44/46

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss des Hauses Papenberger Straße 44 sowie einem Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

VERKEHRSWERT
Bewertungswohnung Nr. 1

74.000 €

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

Aktenzeichen: 011 K 20/25

Bewertungstichtag: 19.03.2026

Inhalts-Verzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksangaben/Grundstücksbeschreibung	8
2.1.	Grundbuchangaben Wohnungseigentum	8
2.2.	Regionale Beschreibung Grundstückslage, Verkehrsanbindung	9 10
2.3.	Grundstücksbeschreibung	12
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Beschreibung des Gebäudes	13
3.1.1.	Allgemeiner Eindruck /Baumängel und -schäden	15
3.1.2.	Sonstiges	16
3.1.3.	Bauliche Maße	17
3.2.	Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums	18
3.3.	Beurteilung	19
4.	Ermittlung des Verkehrs (Markt)wertes	20
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.	Bodenwertermittlung	23
5.	Vergleichswertverfahren	25
5.1.	Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht	26
5.2.	Vergleichswertermittlung	31
6.	Ertragswertverfahren	32
6.1.	Mietpreisrecherche	32
6.2.	Jahresrohertrag	33
6.3.	Bewirtschaftungskosten	34
6.4.	Restnutzungsdauer	34
6.5.	Liegenschaftszinssatz	36
6.6.	Bodenertrag	37
6.7.	Barwertfaktor	38
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
6.9.	Ertragswertermittlung	39
7.	Einschätzung des Verkehrswertes	40

Anlagen-Verzeichnis	
Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	Flurkarte
Anlage 3	Bodenrichtwertinformation
Anlage 4	Energieausweis
Anlage 5	Teilungserklärung
Anlage 6	Auskunft Baulasten
Anlage 7	Auskunft Altlasten
Anlage 8	Baubeschreibung
Anlage 9	Zeichnungen

Literatur-Verzeichnis/zur Verfügung stehende Unterlagen	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) geändert worden ist
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie; Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Kleiber/Simon; WertV'98	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes. 1. Auflage 2008
Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. aktualisierte Auflage 2010
Ross/Brachmann/ Holzner;	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Remscheid Alleestraße 19 42853 Remscheid
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Rolf G. Lahmeyer Marktplatz 14 · 40764 Langenfeld
vertreten durch	Rolf Lahmeyer Zertifizierter (EurASCert) Sachverständiger gem. EN 17024 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
Anschrift des Bewertungsobjektes	Papenberger Straße 44 42859 Remscheid
Gegenstand der Bewertung	Grundbuch von Remscheid, Blatt 21663 Gemarkung Remscheid 609/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 139, Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Papenberger Straße 44/46, groß 362 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss des Hauses Papenberger Straße 44 sowie einem Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
Zweck der Bewertung	Erarbeitung eines Vorschlages zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Wohneigentum Nr. 1 im Haus Papenberger Straße in Remscheid
Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes Remscheid	Sind Mieter und Pächter des Versteigerungsobjektes vorhanden? Die Wohnung befindet sich vermutlich in Vermietung Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden Augenscheinlich war keines vorhanden Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind? Vermutlich keine vorhanden. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Stimmt die Hausnummer mit der Grundbucheintragung überein? Ja, sie stimmt überein

	Wer ist Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz? XXX Bestehen baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen? Vermutlich keine Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden? Keine Baulast vorhanden Besteht eine Wohnungsbindung? Keine Bestehen Altlasten auf dem Flurstück? Keine Altlasten erkennbar Besteht ein Denkmalschutz? Keiner vorhanden Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen? Laut Ortsbesichtigung keine vorhanden Bestehen Grunddienstbarkeiten? Keine vorhanden
Datum der Beauftragung	Die Beauftragung erfolgte schriftlich per 12.01.2026 durch das Amtsgericht Remscheid. Zwangsversteigerung 011 K 20/25
Bewertungstichtag = Qualitätstichtag	19.03.2026
Ortsbesichtigung	19.03.2026 <u>Teilnehmer:</u> Rolf Lahmeyer, Sachverständiger Der Sachverständige konnte am Tage der Ortsbesichtigung das Bewertungsobjekt trotz fristgerechter Einladungen und den Hinweis auf die Nachteile einer Nichtbesichtigung nicht begehen.
Hinweis zur Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich, erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden

können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Der Sachverständige erhielt die ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen von der zu betreuenden Hausverwaltung. Hieraus konnte er aus den Plänen und Zeichnungen die Bemaßungen ableiten sowie das Baujahr aus dem vorhandenen Energieausweis. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung hat der Sachverständige orientiert sich der Sachverständige an diesen Unterlagen.

Das Baujahr des Wohnhauses beläuft sich auf ca. 1896 laut Energieausweis. Auf dem Flurstück 136 steht das Mehrfamilienhaus Papenberger Straße 44-46 mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Fünf Wohneinheiten, inklusive der Bewertungswohnung, befinden sich im Haus 44 und sechs Wohneinheiten im Haus 46.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und einem ausgebauten Spitzboden versehen. In jedem Geschoss befindet sich eine Wohneinheit, die Wohneinheit im ausgebauten Dachgeschoss erstreckt sich über das Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden.

Die Wohneinheiten im Kellergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss/Spitzboden wurden im Jahr 1998 genehmigt.

Laut vorliegender Unterlagen wurde die Abgeschlossenheitserklärung am 12.03.1998 erteilt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Von außen betrachtet wurde das Gebäude regelmäßig instandgehalten. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht gestattet.

Das Gebäude befindet sich in einfacher Wohnlage laut Mietspiegel der Stadt Remscheid.

Eine Besichtigung des Wohneigentums Nr. 1 im Kellergeschoss war nicht möglich. Bei Ortsbesichtigung konnte der Sachverständige feststellen, dass sich an der Gebäuderückseite das Kellergeschoss auf Erdgeschossniveau befindet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen.

Gewerbe	Ohne
Zur Verfügung stehende Unterlagen	• Teilungserklärung • Baubeschreibung (Auszug) • Baulastenauskunft • Altlastenauskunft • Katasterkarte • Hausgeldberechnung • Grundbuch
Baulasten	Laut Bescheinigung der Stadt Remscheid Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege keine Baulast vorhanden. Die Bescheinigung wurde dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Altlasten	Durch den Fachdienst Umwelt der Stadt Remscheid (Gewässer- und Bodenschutz) wurde schriftlich mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt wird. Die Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid wurde dem Gutachten in Anlage beigelegt.
Nutzung	Vermutlich Vermietung

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1. Grundbuchangaben Wohnungseigentum

Amtsgericht	Remscheid		
Grundbuch von	Remscheid		
Blatt	21663		
Flur	139		
Flurstück	136		
Bestandsverzeichnis	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	136	Gemarkung Remscheid 609/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 139, Flurstück 136, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Papenberger Straße 44/46, groß 362 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss des Hauses Papenberger Straße 44 sowie einem Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet	362 m ²
Eigentümer	Für die Grundstücksbewertung nicht gegenständlich		
Abteilung II Lasten u. Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Remscheid, 11 K 20/25). Eingetragen am 21.10.2025		
Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Abt. III ist zum Zwecke der Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung für den Sachverständigen nicht relevant.		

Hinweis

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

2.2. Beschreibung der Region

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadtteil	Remscheid
Einwohner	114.705 (Stand 31.12.2025)
Infrastruktur Bebauung Landschaft Wirtschaft Kultur	Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist nach Wuppertal, Leverkusen und Solingen die viertgrößte Stadt des Bergischen Landes. Die Stadt ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland sowie ein Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr und des Bergischen Städtedreiecks. Außerdem ist sie als Mittelzentrum in NRW klassifiziert. Die Einwohnerzahl Remscheids überschritt 1929 mit Bildung der „neuen“ Stadt Remscheid die Schwelle von 100.000 Einwohnern, wodurch sie Großstadt wurde. Aufgrund der weitreichenden Handelsbeziehungen seiner Metall- und Werkzeugindustrie nach Übersee nennt sich Remscheid volkstümlich-traditionell seit den 1880er Jahren die „Seestadt auf dem Berge“. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens, über den tief eingeschnittenen Tälern des Eschbachs, des Morsbaches und der Wupper und ihrer Seitentäler östlich von Solingen und südlich von Wuppertal, welche zugleich die beiden nächsten größeren Städte sind. Die höchste Stelle des Stadtgebiets von Remscheid befindet sich in Hohenhagen auf dem Brodtberg und beträgt 378,86 m ü. NN, die tiefste Stelle befindet sich an der Wupper bei Wiesenkotten und beträgt 96 m ü. NN. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 9,4 km, die größte West-Ost-Ausdehnung 12,4 km. Der Temperaturunterschied innerhalb des Stadtgebietes beläuft sich auf 5 °C. Bedingt durch den Steigungsregen ist Remscheid sehr stark von Niederschlägen betroffen, die Niederschläge speisen eine Reihe von künstlich angelegten Seen. Vor allem in den Wintermonaten gehört die Stadt zu den niederschlagsreichsten Orten in Deutschland. So fallen in Extremfällen teilweise bis zu 100 l/m² im Monat Das Stadtgebiet Remscheids besteht heute aus vier Stadtbezirken: Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lennep und Lüttringhausen. Früher war der Stadtbezirk Alt-Remscheid unterteilt in die Stadtbezirke Innenstadt, Nord/Hasten und West, so dass es damals insgesamt sechs Stadtbezirke gab. Jeder Stadtbezirk hat seine eigene Bezirksvertretung, deren Vorsitzender der jeweilige Bezirksbürgermeister ist.

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

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

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

Die vier Bahnstationen im Stadtgebiet (Remscheid Hauptbahnhof, Lennep, Lüttringhausen und Güldenwerth) werden von der S-Bahn-Linie S 7 (Der Müngstener) sowie teilweise vom Regional-Express RE 47 (Düssel-Wupper-Express) bedient. Die nächstgelegenen Fernverkehrsbahnhöfe befinden sich in Wuppertal und Solingen.

In Remscheid besteht ein Amtsgericht, die Berufsfeuerwehr Remscheid mit sieben Freiwilligen Feuerwehren, eine Niederlassung der Bundesagentur für Arbeit, sowie eine Einrichtung für öffentliche Ämter. Die Zentralbibliothek der Stadtbücherei Remscheid befindet sich in der Innenstadt, gegenüber dem Teo-Otto-Theater. Weitere Stadtteilbibliotheken liegen in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Letztere wird zu einem großen Teil vom Verein „Die Lütteraten“ getragen. Aber auch in Lennep gibt es eine Unterstützung durch die „Büchereifreunde Lennep“.

Am Rande des Ortskerns von Lüttringhausen befindet sich die Justizvollzugsanstalt Remscheid (JVA Remscheid), sowie eine von sechs Jugendarrestanstalten (JAA Remscheid) in Nordrhein-Westfalen.

Darüber hinaus ist Remscheid Standort der Bundesvereinigung Kulturelle Kinder- und Jugendbildung.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich von Remscheid gelegen. Die Bebauung strukturiert sich in der Hauptsache wie das zu bewertendes Objekt. Die Besiedlungsdichte insgesamt gestaltet sich aufgelockert.

Verkehrsanbindung:

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

- *Die Straßenanbindung ist als gut zu beschreiben*
- *Umfassende Versorgungsstrukturen, Ladengeschäfte und Dienstleister sowie Gastronomie sind per PKW/öffentliche Verkehrsmittel/fußläufig zu erreichen*
- *Remscheid ca. 1 km*
- *Velbert ca. 30 km*
- *Solingen ca. 11 km*
- *Wuppertal ca. 15 km*
- *Leverkusen ca. 41 km*
- *Langenfeld ca. 42 km*
- *Düsseldorf ca. 43 km*

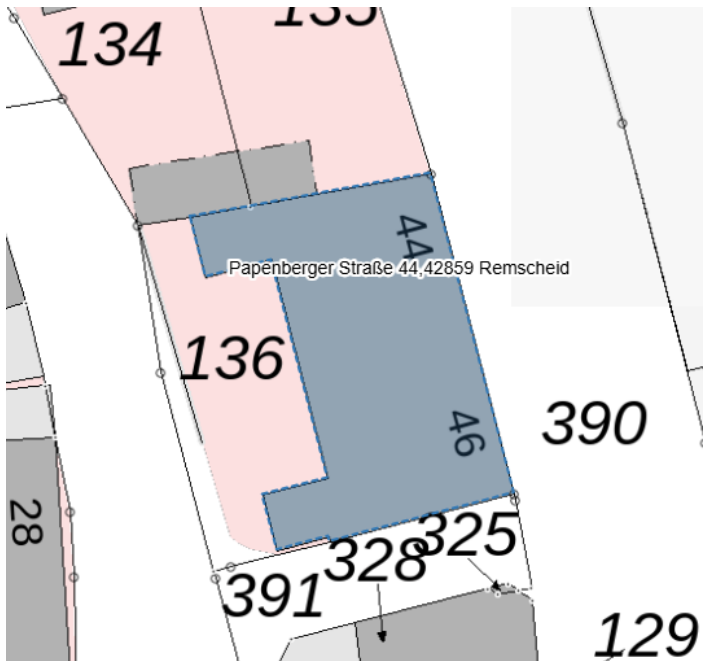
- *Sana Klinikum Remscheid ca. 2 km*

- *A 1 ca. 4 km*
- *A 46 ca. 16 km*

- *Flughafen Düsseldorf ca. 54 km*
- *Flughafen Köln ca. 49 km*
- *Bahnhof Remscheid ca. 2 km*

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

2.3. Grundstücksbeschreibung

Erschließung der Straße	Die Papenberger Straße ist eine zweispurig befahrbare Verkehrsstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen. Öffentliche Stellplätze straßenläufig vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden und entspricht augenscheinlich dem üblichen innerstädtischen Umfang.
Erschließung des Grundstücks	• Wasser • Strom • Kanal Der Erschließungszustand entspricht der Ortsüblichkeit
Art der Bebauung	Mehrfamilienhaus (Gebäudekomplex), offene Bebauung
Grundstücksgestalt	Das Grundstück wird aus dem Flurstück 136 gebildet. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in der Hausnummer 44. Es verfügt über einen nahezu rechteckigen Grundriss und befindet sich in Hanglage. 
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 BauNutzV Abs.1) Baugebiet (§ 1 BauNutzV Abs. 2)	Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsgrundstück befindet, besteht <u>kein</u> Bebauungsplan. Bauliche Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
Zufahrt	Das Flurstück kann nicht befahren werden, lediglich begangen.
Pkw-Stellplätze/ Tiefgarage	Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich begrenzt an der Papenberger Straße. Keine Stellplätze auf dem Flurstück vorhanden.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Augenscheinlich keine wertrelevanten erkennbar

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen und den Informationen aus der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen durch die Hausverwaltung.

3.1. Beschreibung des Gebäudes

Objektart	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten davon im Haus Nr. 44 fünf Wohneinheiten und im Haus Nr. 46 sechs Wohneinheiten.
Baujahr	ca. 1896 (lt. Energieausweis)
Umwandlung in Wohn- und Teileigentum	Ca. 1998 laut Teilungserklärung Die Teilungserklärung lag dem Sachverständigen vor und wird als Anlage im Gutachten beigelegt.
Sondernutzungsrechte	Wohneigentum Nr. 1 nebst Kellerraum

Aufteilung/Belegung	Die Bewertungswohnung Nr. 1 befindet sich vermutlich in Vermietung
----------------------------	--

Konstruktion	• Massivbau Mauerwerk: Rechte Giebelwand bestehendes Ziegelmauerwerk, linke Giebelwand Fachwerkkonstruktion ausgemauert, Wohnungstrennwand bestehende Fachwerkwand mit GK-Ständerwerk aufgedoppelt. Trennwände aus Gasbeton oder Ständerwerk
Fundament	• Vermutlich Betonfundament
Geschosse	• Kellergeschoss • Erdgeschoss • 1. Obergeschoss • 2. Obergeschoss • Ausgebautes Dachgeschoss • Ausgebauter Spitzboden
Dach	• Satteldach aus Holz imprägniert Dämmung mit 18 cm Mineralwoll-Klemmfilz und Folie als Dampfsperre • Dacheindeckung sind dunkle Betonziegel, Vorhängerinnen, Fallrohre und Mauerwerksabdeckung aus Zink
Fassade	• Kellersockel geputzt und gestrichen • Anderen Geschosse mit Schieferplatten belegt
Decken	• Bestehende Geschossdecken als Holzbalkendecke durch Aufdopplung in die Waage gebracht
Treppenhaus	• Treppe aus Holz vom 2. OG bis 1. DG mit Holzgeländer • Treppen aus Holz-Stahlterasse vom 1. DG bis 2. DG, lackiert.
Haustür	• Alutüre mit Glasausschnitt
Installationen	Vermutlich in ausreichendem Umfang vorhanden
Heizung	Erdgas laut Energieausweis
Modernisierung	Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 1989 laut Energieausweis. Ansonsten laut Hausverwaltung keine Modernisierungen vorhanden.

Schäden Fehlende Instandhaltung	Die Fassade des Gebäudes befindet sich in einem verbrauchten Zustand. Ebenso ist der Anstrich (Kellerabsatz) verbraucht und müsste erneuert werden. Zur genauen Feststellung von Mängeln und Schäden, sowie der dafür erforderlichen Kosten der Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrages.
--	--

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus welches mit insgesamt 11 Wohneinheiten (laut Teilungserklärung) ausgestattet ist. In Hausnummer 44 befinden sich 5 Wohneinheiten, die Hausnummer 46 hingegen ist mit 6 Wohneinheiten ausgestattet.

Die Bewertungswohnung Nr. 1 befindet sich im Kellergeschoss gelegen. Bedingt durch die Hanglage ist das Kellergeschoss an der Gebäuderückseite auf Erdgeschossniveau. Hier befindet sich auch der Hauseingang sowie die Brief- und Klingelanlage zur Wohneinheit Nr. 1.

Insgesamt ist das Wohnhaus Nr. 44 mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss, einem Dachgeschoss sowie einem ausgebauten Spitzboden versehen.

In jedem Geschoss befindet sich eine Wohneinheit. Das ausgebaute Dachgeschoss und Spitzboden fungieren als eine Wohneinheit.

Der Hauseingang ist zur Bewertungswohnung Nr. 1 auf der Gebäuderückseite überdacht. Die Haustüre ist aus Alu mit Glasausschnitten ausgeführt. Auf Nachfrage der Zeichnungen für die Eigentumswohnung Nr. 1 bei der Hausverwaltung wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass für das Kellergeschoss keine Zeichnungen vorliegen. Dem Sachverständigen wurde lediglich die Wohnungsgröße mitgeteilt und übernimmt diese im vorliegenden Gutachten.

Der Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt nicht besichtigen. Trotz zeitgemäßer Einladung der Eigentümer konnte der Sachverständige die Bewertungswohnung nicht besichtigen.

Das Grundstück liegt von der Papenberger Straße westlich.

Das Objekt verfügt augenscheinlich über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Das Hausgeld beträgt laut Verwaltung ca. 465,00 €.

3.1.1. Allgemeiner Eindruck / Baumängel und -schäden

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

Schäden/unterlassene Instandhaltung am Wohnhaus

Die Fassade des Gebäudes befindet sich in einem verbrauchten Zustand. Ebenso ist der Anstrich (Kellerabsatz) verbraucht und müsste erneuert werden.

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

3.1.2. Sonstiges

Hinweise bezüglich „Energieausweis“

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

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

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen bei Gutachtenerstellung vor.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1896 errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage mit dem Energieträger Erdgas. Gemäß dem vorliegenden Energieausweis beträgt der **Endenergieverbrauch 144,7 kWh/(m²·a)**. Der ausgewiesene **Primärenergieverbrauch beläuft sich auf 159,2 kWh/(m²·a)**.

Der Endenergiekennwert stellt den maßgeblichen Indikator zur energetischen Einordnung des Gebäudes dar. Der vorliegende Wert von 144,7 kWh/(m²·a) entspricht nach der gebräuchlichen Klassifizierung der Energieeffizienzklassen einer Einordnung in **Energieeffizienzklasse E** (Bandbreite ca. 130–160 kWh/(m²·a)).

Unter Berücksichtigung des Baujahres 1896 ist dieser Energiekennwert als im Bereich eines durchschnittlichen energetischen Zustands vergleichbarer Bestandsgebäude einzuordnen. Gebäude dieser Baualtersklasse weisen im unsanierten Zustand häufig deutlich höhere Energieverbräuche auf. Der vorliegende Kennwert lässt daher darauf

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



schließen, dass im Verlauf der Nutzungsdauer zumindest teilweise energetische Maßnahmen oder Modernisierungen erfolgt sein könnten (z. B. im Bereich der Heizungsanlage, der Fenster oder der Dachkonstruktion). Eine detaillierte bauphysikalische Bewertung der einzelnen Bauteile war im Rahmen der Wertermittlung nicht Gegenstand der Untersuchung.

Der gegenüber dem Endenergieverbrauch höhere Primärenergieverbrauch ergibt sich aus der energetischen Bewertungssystematik gemäß Energieeinsparrecht, bei der zusätzlich die vorgelagerten Energieaufwendungen für Gewinnung, Umwandlung und Transport des Energieträgers berücksichtigt werden.

Insgesamt ist der energetische Zustand des Gebäudes im Kontext des Baualters als durchschnittlich und für Bestandsgebäude dieser Art als marktüblich einzustufen.

3.1.3. Bauliche Maße

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

Dem Sachverständigen lagen bei Gutachtenerstellung die Zeichnungen sowie die Bemaßungen des Kellergeschosses nicht vor. Dem Sachverständigen wurde lediglich die m² der Wohnung mit 79,88 m² zugetragen und orientiert sich an dieser Aussage.

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

Mehrfamilienwohnhaus

Bewertungswohnung Nr. 1		
Wohnfläche insgesamt		ca. 79,88 m²

3.2. Beschreibung des zu bewertenden Wohneigentums

Aufgrund fehlender Ortsbesichtigung kann der Sachverständige hierzu keine Aussage machen.

Nutzung	Vermietung
Lage	Kellergeschoss * Papenberger Straße 44 * Remscheid
Größe	Wohnfläche ca. 79,88 m ²
Ausstattung	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Modernisierung/ Instandhaltung	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Sanitär	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Balkon	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Grundriss- gestaltung/ Besonderheiten	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Zustand / Eindruck	Keine Aussage aufgrund fehlender Besichtigung
Mängel/Schäden Unterlassene Instandhaltung	Es erfolgt aufgrund der fehlenden Besichtigung ein Risikoabschlag im vorliegenden Gutachten.

3.3. Beurteilung

Wohnlage allgemein	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet der Wohnbauflächen in einfacher Wohnlage.
Zustand Gebäude	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen, leicht verbrauchten Zustand, jedoch ist er als noch gut zu beschreiben
Außenanlagen	augenscheinlich keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden
Hausausstattung und –zustand; Allgemeiner Eindruck	Insgesamt macht das Gebäude einen noch guten Eindruck.
Entfernung zum Einkauf, Schule, Versorgung usw.	gut
Straßenanbindung	Sehr gut

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstückes nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Verkehrswertermittlung

**das Vergleichswertverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.1.2. Die herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bewertungsmodell zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

4.1.2.2 Verfahren zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Fazit

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

Hinweis:

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

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

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte.

Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, weicht die Vorgehenseise von der Gesetzgebung ab. Innerhalb der Bearbeitung erfolgen entsprechende Hinweise/Bezugnahmen.

Die Bewertung wurde gem. § 10 ImmoWertV21 (Grundsatz der Modellkonformität) ausgeführt.

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2. Bodenwertermittlung

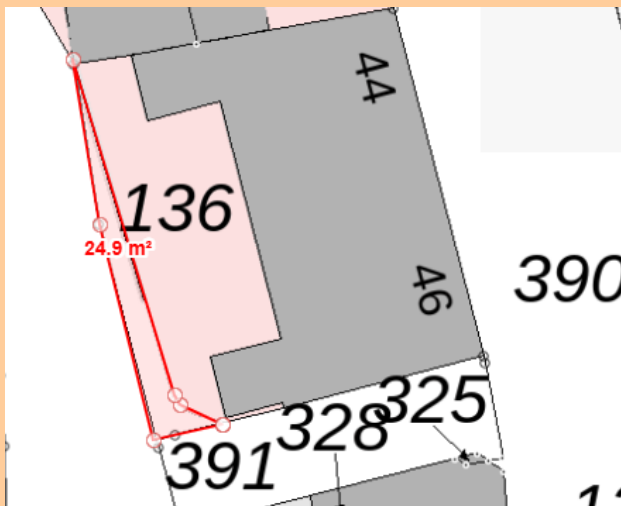
Nach der Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40-47 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt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

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

Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den ortsansässigen Gutachterausschüssen ermittelt

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

Bodenrichtwert	155 €/m² Stichtag 01.01.2026
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42859
Bodenrichtwertnummer	10012
Ortsteil	Blumental
Gemarkungsname	Remscheid
Entwicklungszustand	Baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	Sonstige
Freies Feld	Papenberger Straße

Bodenrichtwert Erschließungsbeitragsfrei	155 €/m²		
Grundstücksgröße	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
	609/10.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück		
	136	Gebäude- und Freifläche Papenberger Straße Verkehrsfläche	362 m²
			
Das Bewertungsgrundstück weist gemäß Grundbuchauszug eine Gesamtfläche von 362 m² auf. Die Fläche ist im Kataster als Gebäude- und Freifläche sowie teilweise als Verkehrsfläche ausgewiesen. Bei der ausgewiesenen Verkehrsfläche handelt es sich um eine innerhalb des Grundstücks gelegene private Erschließungs- bzw. Hoffläche. Eine öffentliche Widmung liegt nicht vor. Für die Wertermittlung wird daher das Grundstück als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Der Bodenrichtwert wird folglich auf die gesamte Grundstücksfläche von 362 m² angewendet.			
Bodenwert insgesamt	56.110 €		
Bodenwert anteilig	609/10.000 Miteigentumsanteile	3.417 €	

Erschließung:

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

Straßenanbindung:

Die Augustenstraße ist eine normal angelegte Anliegerstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang.

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

Einschätzung des Bodenwertes

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

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

5. Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

Begriffserläuterung:

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

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

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

5.1 Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Remscheid

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen

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

Die Durchschnittspreise sind ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Ausgewertet wurden nur Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten.

5.1.1. Vergleichswertanalyse zum Bewertungsgegenstand (Wohneigentum)

Durch den Gutachterausschuss werden Kaufpreise für Wohneigentum in Bezug zu Baujahresspannen ausgewertet. Das Baujahr des Wohnhauses wird mit ca. 1898 angenommen.

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wird durch den Gutachterausschuss das zur Verfügung stehende Material ausgewertet. Es wird unterschieden nach Anzahl der in die Mittelwertbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Kaufobjekte bezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte, in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich und Preisunterschiede deshalb sowohl in den verschiedenen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Für eine differenzierte Bewertung stellt der Gutachterausschuss Remscheid im Weiteren Immobilienrichtwerte für Wohneigentum zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein lagetypisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit in den wesentlichen gleichwertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen. Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden durch den Gutachterausschuss Remscheid zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 fortgeschrieben. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter 4 Jahren in der jeweiligen Lage.

Für die Papenberger Straße in Remscheid wurde aktuell ein Immobilienrichtwert laut Boris NRW ausgewiesen.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

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

Die gewählte Adresse ist: Papenberger Straße 44, 46.

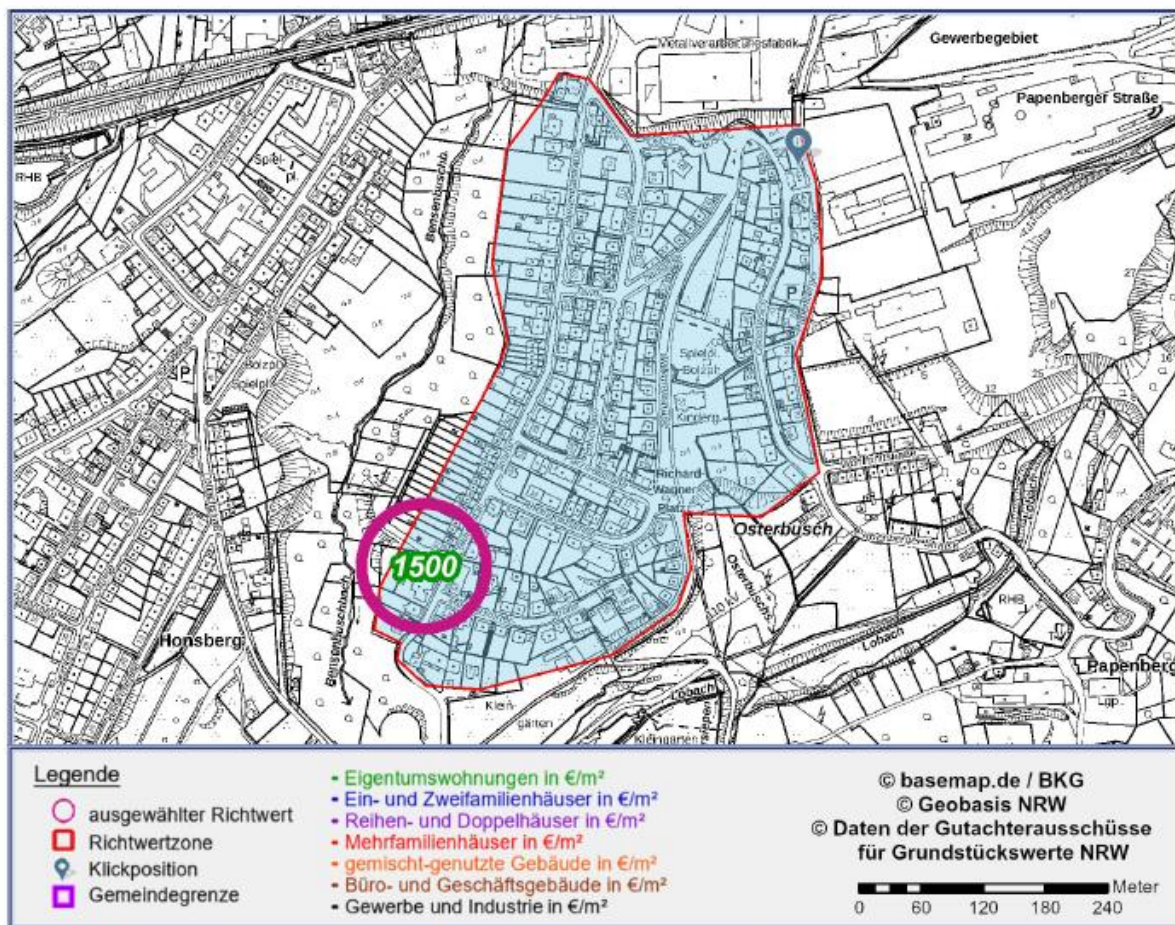
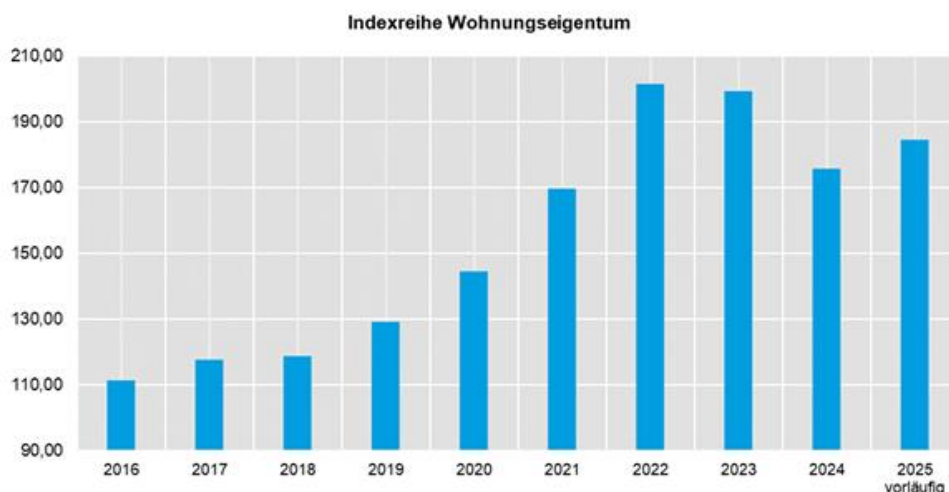


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Verkaufsangebote werden in der Regel zunächst an der Ober- bzw. Maximalwerten orientiert, was erfahrungsgemäß meist nicht gleichzeitig mit dem tatsächlich erzielten Kaufpreis zu vergleichen ist. Bei Betrachtung der Verkaufsangebote ist zu vermuten, dass zum Teil weit überdurchschnittliche Kaufpreise verlangt werden, auch in Bezug eines Abgleichs zum Immobilienrichtwert. Die Preissteigerungen lassen sich am Preisindex für Wohneigentum ablesen:

Stichtag	Wohnungseigentum
01.01.2010	100,0
01.01.2011	99,4
01.01.2012	102,1
01.01.2013	102,5
01.01.2014	101,0
01.01.2015	108,1
01.01.2016	111,4
01.01.2017	117,8
01.01.2018	118,9
01.01.2019	129,3
01.01.2020	144,7
01.01.2021	169,9
01.01.2022	201,5
01.01.2023	199,5
01.01.2024	175,8
01.01.2025 (vorläufig)	184,7



Die Menge an Kaufangeboten des aktuellen Angebotsmarktes stellt sich überschaubar dar. Die Recherche erfolgte in Bezug zur Wohnungsgröße:

			Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	34	27	115.000		80		1.440	
			60.000	190.000	50	125	1.090	1.960

1.090 € bis 1.960 € (Durchschnitt 1.525 €)

Die Wohnung wird zunächst bezüglich der regelmäßigen Anforderungen eingeordnet. Danach werden die sachverständigen Anpassungen für die Abweichungen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss Remscheid ermittelt im Bereich der Postleitzahl 42897 als Ausgangswert der Angebote den Mittelwert (1.440 €/m²).

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen ist eine unterschiedliche Herangehensweise zur Berechnung des Vergleichswertes üblich. Im vorliegenden Fall standen dem Sachverständigen der Grundstücksmarktbericht Remscheid zur Verfügung.

Derzeit sind die Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen erhöht und es werden zum Teil Preise über dem tatsächlichen Wert gezahlt. Der Sachverständige kann dies nicht unberücksichtigt lassen, will sich aber an spekulativen Elementen nicht beteiligen.

Der Sachverständige orientiert sich somit für seine Berechnungen aufgrund des Zustandes und der vorgefundenen Situation am mittleren Wert (**1.440 €/m²**) des Grundstücksmarktberichts und nimmt in folgenden Anpassungen vor.

Alter und Wohnfläche:

Grundlage GMB und Marktanpassung **1.440 €/m²**

Bodenwert:	155 €/m²; Keine Anpassung erforderlich
Anzahl der WE:	5 Wohneinheiten in der Hausnummer 44 Anpassung erforderlich (Faktor 0,96)
Geschosslage:	Kellergeschoss Anpassung erforderlich (Faktor 0,96)
Balkon:	kein Balkon vorhanden Keine Anpassung erforderlich bedingt durch die Lage
Ausstattung:	keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung Ein Risikoabschlag erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die weiteren Faktoren werden wie folgt eingeschätzt:

Wohnlage: einfache Wohnlage
Keine Anpassung erforderlich

Wohnungsgrundriss: keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Zustand der Wohnung: keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Zustand Gebäude: noch guter Zustand
Keine Anpassung erforderlich

Bewohner- und Eigentümersituation: kein Leerstand zu erkennen
Keine Anpassung erforderlich

5.2. Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV 2021)		
Bewertungsstichtag 19.03.2026 ► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet.		
Wohnung Nr. 1, Kellergeschoss Papenberger Straße 44 * Remscheid		
Vergleichsfaktor – Basiswert		1.440 €/m²
Anpassung Anzahl der Wohneinheiten	0,96	57,60 €
Anpassung Geschosslage	0,96	57,60 €
Wohnfläche	x	79,88 m²
Vorläufiger Vergleichswert	=	105.825 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (- 30%)		31.748 €
Endgültiger Vergleichswert		74.078 €

6. Ertragswertverfahren

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich vermutlich in Vermietung, eine Innenbesichtigung fand nicht statt.

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Bei dem Gebäude in der Papenberger Straße handelt es sich ein Mehrfamilienhaus. Die Hausnummer 44 in welcher sich die Bewertungswohnung befindet, ist mit insgesamt 5 Wohneinheiten laut Teilungserklärung ausgestattet.

Die Bewertungswohnung befindet sich vermutlich in Vermietung. Dem Sachverständigen wurde eine Ortsbesichtigung nicht ermöglicht.

6.1. Mietpreisrecherche

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

Im Mietspiegel der Stadt Remscheid werden grundlegenden Aussagen zum Mietwertrahmen für Objekte dieser Art veröffentlicht.

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

Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²
25 - 27	6,71	70 - 72	5,50	115 - 117	5,82
28 - 30	6,44	73 - 75	5,51	118 - 120	5,85
31 - 33	6,23	76 - 78	5,52	121 - 123	5,88
34 - 36	6,07	79 - 81	5,53	124 - 126	5,92
37 - 39	5,94	82 - 84	5,54	127 - 129	5,95
40 - 42	5,83	85 - 87	5,56	130 - 132	5,99
43 - 45	5,75	88 - 90	5,58	133 - 135	6,02
46 - 48	5,68	91 - 93	5,60	136 - 138	6,06
49 - 51	5,63	94 - 96	5,62	139 - 141	6,10
52 - 54	5,59	97 - 99	5,65	142 - 144	6,14
55 - 57	5,56	100 - 102	5,67	145 - 147	6,18
58 - 60	5,54	103 - 105	5,70	148 - 150	6,22
61 - 63	5,52	106 - 108	5,73	151 - 153	6,26
64 - 66	5,51	109 - 111	5,76	154 - 156	6,31
67 - 69	5,50	112 - 114	5,79	157 - 160	6,36

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 27,99 m² sind in das Feld 25 - 27 m² einzuordnen.

Die Basis Nettomiete wird vom Sachverständigen mit 5,53 €/m² aus dem Mietspiegel der Stadt Remscheid übernommen und gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels (Wohnmarkmale) bei der Berechnung des Rohertrages angepasst.

6.2. Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Das Einordnungsverfahren des Mietspiegels sieht vor, dass zunächst eine Einordnung in Bezug zum Baujahr und zur Wohnfläche zu erfolgen hat. Im Weiteren werden zu- und Abschläge hinsichtlich der Wohnmerkmale erteilt.

Kategorie 1 – Beschaffenheit (Baujahr)
Keine Anpassung

Kategorie 2 – Wohnlage
Einfache Wohnlage (-5,5%)

Kategorie 3a – Modernisierung:
Keine Aussage aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Kategorie 3b – Modernisierung für Baujahr 1994 und Maßnahmen der letzten 15 Jahre

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

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Modernisierungselemente	Vergebene Punkte	Max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	-	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	-	4
Modernisierung von Bädern	-	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Böden, Treppen	-	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

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

Der Sachverständige ordnet das Objekt mit insgesamt **2 Punkt** ein.
Hieraus ergibt sich ein nicht modernisierter Modernisierungsgrad.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	unterstellter Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Hinsichtlich des Gebäudealters ergibt sich aufgrund modifizierter Restnutzungsdauer eine modifizierte und interpolierte Restnutzungsdauer von **15 Jahren** für das Bewertungsobjekt.

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

6.5. Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

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

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Remscheid 2025 werden folgende Angaben zum Liegenschaftszinssatz veröffentlicht:

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

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m²	Ø KP €/m²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	42	1,3	22,7	72	1.775	6,50	27,9	38
Standardabweichung		0,6	4,4	16	425	0,40	2,9	10
Vermietetes Wohnungseigentum	52	2,0	19,7	67	1.575	6,60	28,2	36
Standardabweichung		0,8	4,6	19	429	0,60	3,2	12

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

Der von dem Sachverständigen angenommene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt in seiner Höhe neben dem Faktor Markt auch die Risiken der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes. Das Objekt ist in einem noch guten Zustand und die Lage ist als einfach einzustufen. (Makrolage)

Die Sachverständige bringt einen Liegenschaftszinssatz für die Bewertungswohnung in Höhe von **5 %** zum Ansatz. Hierin sind eine Berücksichtigung des Marktes und die Lage des Bewertungsobjektes sowie der Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung für das Ertragswertverfahren in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.6. Bodenwertverzinsung (§ 28 ImmoWertV 2021)

Anteiliger Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenertrag

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1

$3.417 \text{ €} \times 5 \% = 171 \text{ €}$

6.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

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

Der Barwertfaktor wird gem. § 34 ImmoWertV 2021 bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5 % und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren mit **10,38** angegeben.

6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren:

Keine vorhanden.

Der Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde beim Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

6.9. Ertragswertermittlung

(§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Bewertungsstichtag: 19.03.2026

► nachstehende Werte sind in der Regel auf- oder abgerundet

Wohneigentum Nr. 1

Papenberger Straße 44* 42859 Remscheid

	Jahresrohertrag (gesamt) (§ 18 ImmoWertV)		5.013 €
	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	-	1.589 €
	Reinertrag (§ 18 ImmoWertV)	=	3.424 €
	Bodenertrag	-	171 €
	Ertragsanteil der baulichen Anlagen	=	3.253 €
	Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)		5 %
	Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)	ca.	15 Jahre
	Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	X	10,38
	Vorläufiger Ertragswert	=	33.766 €
	Bodenwert anteilig	+	3.417 €
	Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert	=	37.183 €
	Ertragswertfaktor (Marktanpassung)	+ 0,25	9.296 €
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	+	Keine vorhanden
	Korrigierter Ertragswert	=	46.479 €

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den tatsächlichen Ausstattungsstandard, den baulichen Zustand, den Umfang eventuell durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen sowie den konkreten Erhaltungszustand der Innenbereiche vor.

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



Aufgrund dieser fehlenden Informationen ist eine exakte Einbindung der Bewertungswohnung in das Ertragswertverfahren nur eingeschränkt möglich. Insbesondere können hinsichtlich der Ermittlung des Rohertrags sowie einer sachgerechten Anpassung der Miete an den örtlichen Mietspiegel keine fundierten Aussagen getroffen werden, da hierfür regelmäßig Kenntnisse über Ausstattung, Modernisierungsgrad und Zustand der Wohnung erforderlich sind.

Darüber hinaus lassen sich mögliche wohnungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen, welche Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes haben können, ohne Innenbesichtigung nicht verlässlich beurteilen. Eine belastbare Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen innerhalb der Wohnung ist daher nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund basiert die im Rahmen des Ertragswertverfahrens vorgenommene Wertermittlung auf allgemeinen Annahmen und typisierten Erfahrungswerten. Die Ergebnisse sind folglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert ist daher lediglich als orientierende Größe zu verstehen und mit entsprechender Zurückhaltung zu interpretieren.

7. **Einschätzung des Verkehrswertes**

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

Das Wohneigentum Nr.1 im Haus Papenberger Straße wird laut Hausverwaltung mit einer Wohnfläche von 79,88 m² eingeordnet. Ein eigenes Aufmaß konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen. Laut Hausverwaltung existieren keine Zeichnungen des Kellergeschosses und konnten somit auch nicht zur Verfügung gestellt werden. Gebäudeansichtszeichnungen standen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Die angesetzte Ortsbesichtigung konnte trotz fristgerechter Einladung der einzelnen Parteien aufgrund Nichterscheins oder Absage per Telefon nicht durchgeführt werden.

Die vorhandenen Unterlagen wurden dem Sachverständigen durch die Hausverwaltung des Bewertungsobjektes übermittelt und orientiert sich im vorliegenden Gutachten an diesen. Hier wurden ihm die Teilungserklärung, der Energieausweis, die Baubeschreibung und die Aufstellung des Hausgeldes übermittelt.

Das Bewertungsgrundstück ist von der Papenberger Straße aus zu erreichen. Es kann allerdings nicht befahren werden, da das Wohnhaus fast die gesamte Flurstückgröße einnimmt. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind begrenzt an der Papenberger Straße vorhanden.

Das gesamte Gebäudeensemble ist mit insgesamt 11 Wohneinheiten ausgestattet. Pro Etage eine Wohneinheit, lediglich das ausgebaute Dachgeschoss ist als Wohneinheit mit dem ausgebauten Spitzboden verbunden.

Das Gebäudeensemble ist in Hausnummer 44 und 46 aufgeteilt. Die Bewertungswohnung befindet sich in Hausnummer 44 im Kellergeschoss nebst Kellerraum gelegen.

Insgesamt besteht das Mehrfamilienhaus aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss, einem 2. Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem ausgebauten Spitzboden. Schnittzeichnungen lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Erdgasheizung laut Energieausweis.

Der Allgemeinzustand des Objektes zeigt sich als nach äußerem Anschein als etwas verbraucht, jedoch als noch gut einzustufen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung tätigte der Sachverständige einen Risikoabschlag im Vergleichswertverfahren in Höhe von 30 %. Im Ertragswertverfahren wurde diese Gegebenheit im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Das Objekt verfügt augenscheinlich über keine wertrelevanten Außenanlagen.

Der Bewertungswohnung wurde laut Grundbuch ein Kellerraum zugewiesen.

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

Der Mietzins im Ertragswertverfahren wurde sachverständig angepasst und der Bodenwert wurde vom Sachverständigen ohne Anpassungen übernommen.

Als wertgebendes Verfahren zur Verkehrswerteinschätzung wird das Vergleichswertverfahren angewendet und abgeleitet. Zu Plausibilitätsgründen dennoch zusätzlich im Ertragswert dargestellt. Der Vergleichswert basiert auf der Grundlage realer Verkaufsmerkmale. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswertverfahren beinhaltet aufgrund der vorhandenen Situation (keine Innenbesichtigung und die damit resultierende Einschätzung ein höheres Risiko. Dieses nicht zu greifende Risiko ist der Grund dafür, dass das wertgebende Verfahren das Vergleichswertverfahren ist.

Die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienwohnhauses wurde modifiziert und mit 15 Jahren ermittelt.

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

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

Hinweis zum Ertragswertverfahren:

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den tatsächlichen Ausstattungsstandard, den baulichen Zustand, den Umfang eventuell durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen sowie den konkreten Erhaltungszustand der Innenbereiche vor.

Aufgrund dieser fehlenden Informationen ist eine exakte Einbindung der Bewertungswohnung in das Ertragswertverfahren nur eingeschränkt möglich. Insbesondere können hinsichtlich der Ermittlung des Rohertrags sowie einer sachgerechten Anpassung der Miete an den örtlichen Mietspiegel keine fundierten Aussagen getroffen werden, da hierfür regelmäßig Kenntnisse über Ausstattung, Modernisierungsgrad und Zustand der Wohnung erforderlich sind.

Darüber hinaus lassen sich mögliche wohnungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen, welche Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes haben können, ohne Innenbesichtigung nicht verlässlich beurteilen. Eine belastbare Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen innerhalb der Wohnung ist daher nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund basiert die im Rahmen des Ertragswertverfahrens vorgenommene Wertermittlung auf allgemeinen Annahmen und typisierten Erfahrungswerten. Die Ergebnisse sind folglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert ist daher lediglich als orientierende Größe zu verstehen und mit entsprechender Zurückhaltung zu interpretieren.

Papenberger Straße 44 * 42859 Remscheid		
Wohnfläche 79,88 m ²		
	pro m² (gerundet)	gesamt * (gerundet)
Ertragswert	582 €	46.479 €
Vergleichswert	927 €	74.078 €
Verkehrswert Bewertungswohnung Nr. 1		74.000 €
Jahresrohertrag	5.013 €	
Bodenwert anteilig	3.417 €	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	

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

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

Das Gutachten umfasst 44 Seiten einseitig beschrieben sowie Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes verwendet werden.

Das Gutachten wurde 4-fach ausgefertigt:

3 Exemplar für den Auftraggeber

1 Exemplar für den Auftragnehmer zur Archivierung

Langenfeld, den 13.04.2026

Rolf Lahmeyer

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

Rolf **Lahmeyer**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Nach EN ISO/IEC 17024 (Zertifizierung von Personen)

Reg. Nr. EurAs Cert AT 200402 – 09990



Abkürzungen:

BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2022 (BGBl. I S. 3515).
BauGB	=	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
BauO NRW	=	Bauordnung für das Land NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
DSchG NRW	=	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW vom 11. März 1980 (GV. BNW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
FStrG	=	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch 'Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
GEG	=	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
GrundWertVO	=	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV, NRW. S. 751)
ImmoWertV	=	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2021, 2805)
KAG NW	=	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
LWG NW	=	Wassergesetz für das Land NRW in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021
MF/G	=	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum – Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)
StrWG NW	=	Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW.S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355, ber. 2007 S. 327; Artikel 4 des 2.ModernG vom 9. Mai 2000 – GV. NRW. S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193)
TrinkwV	=	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)
WHG	=	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
WoFIV	=	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2009 (BGBl. I S. 2346)

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