

Inhaltsverzeichnis

- * Deckblatt
 - 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Ergänzende Angaben
 - 2. Grund- und Bodenbeschreibung**
 - 2.1 Tatsächliche Eigenschaften
 - 2.2 Gestalt und Form
 - 2.3 Örtliche Gegebenheiten
 - 2.4 Rechtliche Gegebenheiten
 - 2.5 Nebengebäude u. ä.
 - 2.6 Außenanlagen
 - 2.7 Allgemeinbeurteilung
 - 3. Verkehrswertermittlung**
 - 3.1 Wertermittlung für die Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209
 - 3.1.1 Bodenwertermittlung für die Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209
 - 3.1.2 Vergleichswert für die Flurstück 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209
 - 4. Verkehrswerte und zusammenfassende Beurteilung**
 - 5. Tabellarische Zusammenfassung**
 - 6. Literaturverzeichnis**
 - 7. Anlagen**
-

1. Vorbemerkungen

Nur im Gesamt-Gutachten enthalten.

1.1 Ergänzende Angaben

Die Bewertungsobjekte umfassen die unbebauten Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208 und 209. Die Bewertungsobjekte befinden sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft und werden tlw. über einen Privatweg erschlossen. Die Flurstücke Nr. 208, 203 und 202 liegen unmittelbar an dem Privatweg. Die Flurstücke 36, 35, 37 und 209 sind nur über andere Flurstücke erreichbar. Laut Aussage der zuständigen Behörde bestehen für die Flurstücke 208 und 203 Baurecht (vgl. Kap. 2.4). Die Flurstücke 36, 35, 37 und 209 sind auf Grund ihrer Größe und ihrer tlw. isolierten Lage selbständig nicht bebaubar und sind deshalb nur für einen eingeschränkten Käuferkreis von Interesse. Die Flurstücke Nr. 36, 35 und 37 werden auf Grund ihrer Lage, Größe und ihres Zuschnittes als Gartenland bewertet. Die Flurstücke Nr. 209 und Nr. 202 werden auf Grund ihrer Lage als sogenannte Arrondierungsflächen bewertet. Diese beiden Flurstücke könnten auf Grund ihrer Lage eine höhere oder sinnvoller bauliche Nutzung für andere Grundstücke ermöglichen, einen möglichen Überbau bereinigen oder als Garagen- oder Stellplatzflächen genutzt werden. Das Flurstück Nr. 202 liegt am Ende des Privatweges und könnte eine Erschließung des Flurstückes Nr. 185 (nicht Bewertungsgegenstand) als Bauland ermöglichen. Das Flurstück Nr. 209 könnte auf Grund seiner Lage für eine Garagennutzung für die angrenzenden Flurstücke genutzt werden.

Die Verkehrswertermittlung kann nur auf dem dzt. gültigen planungsrechtlichen Vorgaben (§ 34 BauGB) basieren. Spekulative Elemente sind dabei nicht zu beachten. eine endgültige bzw. verbindliche Aussage der zuständigen Behörde zu der möglichen Nutzung bedürfen einer konkreten Bauplanung sowie einer konkreten Bauvoranfrage. Eine derartige Planung oder Bauvoranfrage kann nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung sein.

Fehlende Unterlagen wurden durch Akteneinsicht bei der Stadtverwaltung beschafft. Soweit vorhanden, sind diese dem Gutachten als Anlage beigelegt. Gleichzeitig wird um Nachsicht für die teilweise nicht optimalen Kopien gebeten; die Vorlagen ließen nicht mehr zu.

Weiter wurden von mir schriftlich bei der Stadtverwaltung Angaben über

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- Eintragungen im Altlastenkataster,
- Bestehen eines Bebauungsplanes,
- Rückständige Kosten über Erschließung und Abgaben

erfragt.

Sofern die erbetenen Angaben bis zum Erstellungstag des Gutachtens nicht vollständig eingegangen sind, wird bei den nachfolgenden Berechnungen unterstellt, dass bezüglich der unbeantworteten Bereiche keine wertbeeinflussenden Merkmale vorliegen. Gegebenenfalls muss eine Nachberechnung in Auftrag gegeben werden.

Hinweis: Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen zum Urheber- und Persönlichkeitsrecht muss teilweise auf die Beifügung von Zeichnungen und Kartenmaterial im Gutachten verzichtet werden. Bezüglich der Lageinformationen (Luftbilder, Topographische Karten, Stadtpläne) werden Beteiligte auf die gängigen Seiten im Internet (z.B. www.goyellow.de, www.meinestadt.de) verwiesen. Auskünfte zu Bodenrichtwerten werden von der jeweiligen Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht. Untersuchungen hinsichtlich Bundes Immissionsschutzgesetzes (BimSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Dichtheit von Abwasserleitungen) wurden nicht durchgeführt. Auflagen des Brandschutzes wurden nicht durchgeführt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Die kreisfreie Stadt Remscheid – deren Ursprung bis ins 12. Jahrhundert hineinreichen – liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf und geographisch im Bergischen Land. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist ca. 40 km in westlicher Richtung und die Stadt Köln in ca. 44 km südwestlicher Richtung entfernt. Geprägt wird die Stadt durch Maschinenbau und Werkzeugproduktion. Das Stadtgebiet ist von Grünflächen durchzogen. Remscheid verfügt als Mittelzentrum über eine gute Infrastruktur und eine gute verkehrstechnische Anbindung sowohl an das überregionale Straßennetz als auch an den öffentlichen Personennahverkehr. Es besteht ein dichtes Liniennetz in die angrenzenden Städte. Die Einwohnerzahl der Stadt wird mit knapp 105.600 Einwohnern angegeben. Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich ca. 1,2 km nördlich vom Zentrum von Remscheid. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sowie Geschäfte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Anschluss an die Bundesautobahn A 1 (Remscheid) ist ca. 4,6 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	normale Wohnlage kaum Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend offene Bauweise, zwei- bis dreigeschossige Mischbebauung
Immissionen:	Keine vorhanden
topographische Grundstückslage:	Leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Flur 99:	Flurstück 36:	Nahezu rechteckiger Grundstückszuschnitt
	Flurstück 35:	Trapez ähnlicher Grundstückszuschnitt
	Flurstück 37:	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Flur 100:	Flurstück 202:	Trapez ähnlicher Grundstückszuschnitt
	Flurstück 203:	Rechteckiger Grundstückszuschnitt
	Flurstück 208:	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
	Flurstück 209:	Rechteckiger Grundstückszuschnitt

Bemerkungen:	Die genaue Lage und Formen der einzelnen Flurstücke sind dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) zu entnehmen.
--------------	--

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Straßenart:	Privatweg
Straßenausbau:	Der Straßenausbau ist noch nicht abgeschlossen. Zurzeit be-

	steht eine Schotterschicht. Die endgültige Befestigung steht noch aus.
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße leicht ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, städtischer Kanalanschluss liegen lt. Aussage des Eigentümers in dem Privatweg. Die Richtigkeit dieser Aussage wird unterstellt. Von Seiten des Gutachters besteht diesbezüglich ein Haftungsausschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Flurstücke sind unbebaut.
Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gebietstypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse.
Altlasten:	Gemäß persönlicher Auskunft der zuständigen Behörde liegen die Bewertungsobjekte nicht mehr innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche. Dies wurde telefonisch von dem Eigentümer der zu bewertenden Flurstücke bestätigt.

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen auf Grund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast. Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Anmerkung: **In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.**

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Zum Zwecke der Bewertung lag mir ein Grundbuchauszug vom 01.04.2022 vor. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Belastungen eingetragen wurden.
---------------------------------------	---

In Abteilung II des Grundbuches bestehen Eintragungen. Im Folgenden werden nur die Eintragungen benannt, die die zu bewertenden Flurstücke betreffen:

- Lfd. Nr. 1: Wegegerechtigkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Flur 15 Nummern 3.241/5 und 3.242/5. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. Juli 1922 eingetragen am 9. September 1922 in Band 75 Artikel 2.975. Nach Band 203 Blatt 7.956 übertragen am 6. Februar 1950 und letztlich umgeschrieben am 3. März 1966 (lastend auf den Flurstücken 202, 203, 208, 209).
- Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Unterhaltung einer Transformatorenstation und Kabelverlegungsrecht - für die Remscheider Versorgungsbetriebe Aktiengesellschaft in Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. November 1970 eingetragen am 3. März 1971 (lastend auf den Flurstücken 202, 203, 208, 209).
- Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit –Kabelverlegungsrecht - für die Remscheider Versorgungsbetriebe Aktiengesellschaft in Remscheid. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. November 1970 eingetragen am 3. März 1971 (lastend auf den Flurstücken 202, 203, 208, 209).
- Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Remscheid, Flur 100, Flurstück 210 (Blatt 3.022 BV Nr. 17), Remscheid, Flur 100, Flurstück 211 (Blatt 3.022 BV Nr. 18), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen vom 28.12.2010 und 15.03.2012 (UR-Nr. 1455/2010R und 324/2012 R. Eingetragen am 05.04.2012 (lastend auf dem Flurstück 209).
- Lfd. Nr. 13: Anordnung der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungsvermerk) (lastend auf den Flurstücken 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209).

Nach den Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes (§ 28 ZVG) ist der Wert der lastenfreien Immobilie zu ermitteln. Die verfahrenstechnische Auswirkung der in Abteilung II eingetragenen Wegegerechtigkeit (lfd. Nr. 1), der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (lfd. Nr. 2 und 3) sowie die Grunddienstbarkeit (lfd. Nr. 7) sind somit nicht Gegenstand der Wertermittlung. Kapital- oder Ersatzwerte wurden nicht ausgewiesen.

Der genaue Verlauf der von den Dienstbarkeiten bzw. Grunddienstbarkeiten belasteten Fläche ist nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass die im Gut-achten unterstellte mögliche Nutzung der Flurstücke Nr. 208 und Nr. 203 von diesen Eintra-

gungen nicht beeinträchtigt werden. Es wird dringend empfohlen diesen Sachverhalt von der zuständigen Behörde im Zuge einer konkreten Planung (u.a. Bauvoranfrage) prüfen zu lassen. Von Seiten des Sachverständigen besteht diesbezüglich Haftungsausschluss.

Der in Abt. II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist nach den Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes nicht zu berücksichtigen, da dieser in der Zwangsversteigerung erlischt.

Anmerkung:

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 gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Preis(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sowie Verunreinigungen sind nach Auskunft im Ortstermin nicht vorhanden. Es wurden daher keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß telefonischer Auskunft des Eigentümers bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Auf Grund der Erschließung über einen Privatweg müssen für die zu bewertenden Baugrundstücke (Flurstücke Nr. 208 und 203) sowie für die Arrondierungsfläche (Flurstück Nr. 202) noch Erschließungsbaulasten erstellt werden. Diese Aufwendungen werden jeweils mit pauschal 2.000 € abschlägig in der Bewertung der Flurstücke Nr. 208, 203 und 202 berücksichtigt (siehe Seite 16).

Denkmalschutz:

Die Bewertungsobjekte werden nicht in der aktuellen Denkmalliste (Stand 01.07.2022) der Stadt Solingen geführt. Bodensowie Baudenkmäler sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen in der Bauleitplanung:

Gemäß persönlicher Auskunft der zuständigen Behörde unterliegt die Beurteilung für eine weitere Bebauung dem § 34 BauGB, dies betrifft die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Prüfung der Zulässigkeit und die bauordnungsrechtliche Ausgestaltung (Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung) einer weiteren Bebauung ist eine Einzelfallentscheidung und kann nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein.

Entwicklungszustand
(inkl. Beitrags- und Abgabensituation)

Entwicklungszustand:	Gemäß telefonischer Aussage der zuständigen Behörde, bestehen für die Flurstücke 208 und 203 grundsätzlich Baurecht. Die Richtigkeit dieser Auskunft wird unterstellt. Daher werden diese beiden Flurstücke als Bauland bewertet. Die anderen fünf Flurstücke (35, 36, 37, 202 und 209) sind auf Grund ihrer Größe und der Lage (tlw. nicht erschlossen) nur als Gartenland bzw. als Arrondierungsflächen einzustufen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Behörde, zum tatsächlichen Baurecht, einer konkreten Bauplanung bedarf.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Die Bewertungsobjekte werden über einen Privatweg erschlossen. Nach telefonischer Auskunft des Eigentümers wurden die Herstellungs- und Erschließungskosten noch nicht abgerechnet. Diese vorgenannten Kosten werden erst am Ende des Ausbaues auf die einzelnen Anlieger umgelegt. Daher erfolgt die Bewertung auf einem erschließungspflichtigen Zustand (siehe Kap. 3.1.1).
Hinweis:	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden - sofern nicht anders angegeben - telefonisch eingeholt.

2.5 Nebengebäude u. ä. Keine vorhanden.

2.6 Außenanlagen Keine vorhanden.

2.7 Allgemeinbeurteilung

Die Bewertungsobjekte sind über einen Privatweg (noch nicht endausgebaut) erreichbar. Von den sieben zu bewertenden Flurstücken sind zwei Flurstücke (Nr. 208 und 203) als Bauland zu bewerten. Die restlichen fünf Flurstücke sind auf Grund ihrer Größe, Lage und Zuschnitt nicht selbständig bebaubar. Von den fünf Flurstücken sind drei Flurstücke (Nr. 35, 36 und 37) als Gartenland einzustufen. Die restlichen zwei Flurstücke (Nr. 202 und 209) werden als Arrondierungsflächen bewertet.

In der Fachliteratur werden Arrondierungsflächen als Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig bebaubare Fläche bezeichnet. Die Lage oder der Zuschnitt dieser Flächen ist meist so, dass der Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um bebaubare Grundstücke zu schaffen, die bauliche Ausnutzbarkeit eines anderen Grundstückes zu erhöhen oder den bisherigen ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsflächen häufig als Sammelbezeichnung verwendet und sind nicht weiter differenziert.

Erhaltenswerte Pflanzungen (im Sinne einer Baumschutzsatzung und des Naturschutzgesetzes) waren augenscheinlich nicht ersichtlich (vgl. Kap. 1). Es fallen aber noch Rodungsarbeiten an. Diese werden pauschal mit 5 €/m² abschlägig in der Wertermittlung berücksichtigt (siehe Kap. 3.1.2). Die vorgenannten Kosten sind nach Erfahrungswerten - basierend auf den Richtsätzen der Fachliteratur - geschätzt. Die tatsächliche Höhe der Kosten für die Rodungsarbeiten kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht mit Sicherheit ermittelt werden. Die Kosten können deutlich höher oder niedriger ausfallen. Der angesetzte Abschlag entspricht lediglich dem Ab-

schlag, den ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelnder Marktteilnehmer dem beschriebenen Sachverhalt beimessen dürfte.

Zur Schätzung der Verkehrswertes stehen grundsätzlich Ertrags-, Sach- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. Ertrags- und Sachwertverfahren kommen auf Grund der Nutzung nicht in Frage. Der Wert für unbebaute Grundstücke orientiert sich an Bodenrichtwerten und somit am Vergleichswertverfahren.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zu diesem Zeitpunkt ausgewertet. Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Einfluss der Corona-Krise

Mit der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus SARS-CoV-2 unterliegen die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 außergewöhnliche Bedingungen. Welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus ergeben haben und noch ergeben werden und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden, ist derzeit nicht absehbar und wird sich erst allmählich, jeweils mit zeitlicher Verzögerung, herausstellen.

Die von dem Gutachter ermittelten Werte beruhen auf den bis zum Ausfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen zu den am Stichtag herrschenden Marktbedingungen.

Auf Grund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfiehlt der Gutachter eine regelmäßige Überprüfung der Bewertungsergebnisse.

3. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte für sieben unbebaute Flurstücke**

42855 Remscheid Haddenbrocker Straße

zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt			
Remscheid	3.022			
Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	2	99	36	100 m ²
Remscheid	3	99	35	10 m ²
Remscheid	7	99	37	45 m ²
Remscheid	9	100	202	143 m ²
Remscheid	10	100	203	515 m ²
Remscheid	15	100	208	514 m ²
Remscheid	16	100	209	55 m ²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Wertermittlung für die Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachstehend wird nun der Vergleichswert für das jeweilige Flurstück ermittelt und daraus der Verkehrswert abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Auswertung von Kaufpreisen solcher Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmalen mit dem zu bewertendem Grundstück hinreichend übereinstimmen. Diese Auswertung wird i.d.R. vom zuständigen Gutachterausschuss regelmäßig im Marktbericht veröffentlicht. Zudem sind bei Vergleichswertverfahren grundsätzlich Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder durch sonstige wertbeeinflussende Umstände, insbesondere

- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind
- Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

zu berücksichtigen.

3.1.1 Bodenwertermittlung für die Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung (§ 40 (2) ImmoWertV) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

BODENRICHTWERT

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m²** und wurde aus der Bodenrichtwertkarte entnommen und von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bestätigt.

Grundstücke in der Richtwertzone (Nr. 10006) weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Fläche	= 600 m ²

Der o.g. Bodenrichtwert wird erschließungsbeitragsfrei angegeben. Da die Flurstücke über einen Privatweg erschlossen sind und dieser noch nicht abgerechnet ist, wird bewertungstechnisch ein erschließungspflichtiger Zustand angehalten. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht von Remscheid werden die Erschließungskosten für bereits vorhandene Straßen zwischen 10 und 20 € je m² Bauland genannt. Auf Grund der in der Vergangenheit gestiegenen Preise, wird ein Ansatz im oberen Bereich der Spanne von rd. 20 € je m² Bauland als angemessen erachtet.

Die zu bewertenden Flurstücke stimmen überwiegend nicht hinreichend genau mit den Vorgaben des Richtwertgrundstückes überein. Bewertungstechnisch sind die zu bewertenden Flurstücke tlw. auf Grund der Lage, Größe und Zuschnitt als Gartenland, Arrondierungsflächen oder Baulandflächen (siehe Kap. 2.7) einzustufen.

Bodenwert laut Richtwertkarte (erschließungsbeitragsfrei): **280,00 €/m²**

Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig: **260,00 €/m²**

Bodenwertermittlung für die Gartenlandflächen:

Die Flurstücke Nr. 36, 35 und 37 werden als Gartenflächen bewertet. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht von Remscheid (Seite 31 ff) weist für Gartenlandflächen einen Wert von 15 €/m² aus. Dieser Wert für die o.g. drei Flurstücke angehalten.

Bodenwert für das Flurstück 36 (Gartenland)

Bodenwert : $100 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 =$ 1.500,00 €

Der **Bodenwert** für das Flurstück 36 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 1.500,00 €

Bodenwert für das Flurstück 35 (Gartenland)

Bodenwert : $10 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 =$ 150,00 €

Der **Bodenwert** für das Flurstück 35 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 150,00 €

Bodenwert für das Flurstück 37 (Gartenland)

Bodenwert : $45 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 =$ 675,00 €

Der **Bodenwert** für das Flurstück 37 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 675,00 €

Bodenwertermittlung für die Arrondierungsfläche:

Die Bewertungsflurstücke Nr. 202 und Nr. 209 werden als sogenannte Arrondierungsflächen bewertet (siehe Kap. 2.7). Das Flurstück Nr. 202 ist als Arrondierungsfläche zu bewerten, da mit diesem Flurstück das angrenzende Flurstück Nr. 185 (siehe Liegenschaftskarte) erschlossen und somit bebaut werden könnte. Das Bewertungsflurstück Nr. 209 ist auch als Arrondierungsfläche zu bewerten. Das Flurstück Nr. 209 ist nicht selbständig bebaubar und wird als Zukaufsfläche für ein (zukünftig) bebautes Flurstück (u.a. Nr. 208) bewertet.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht von Remscheid werden keine Aussagen über Arrondierungsflächen veröffentlicht. Hilfsweise wurde der Grundstücksmarktbericht des angrenzenden und bzgl. des Immobilienmarktes vergleichbaren Kreises Mettmann zur Bewertung von Arrondierungsflächen herangezogen.

Im o.g. Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann (Seite 22 ff), werden für Arrondierungsflächen je nach Nutzbarkeit der Fläche verschiedene Kaufpreisspannen genannt. Für Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen liegt die Spanne zwischen 17 und 108 % des jeweiligen Bodenrichtwertes. Für u.a. unmaßgebliche Vorgartenflächen und / oder seitliche Zukaufsflächen liegt die Spanne zwischen 6 bis 79 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Die Nutzbarkeit des Flurstückes Nr. 202 wird - auf Grund der Lage am Privatweg - höher beurteilt als die Nutzbarkeit des Flurstückes Nr. 209 (ohne Anschluss an den Privatweg). Daher wird für das Flurstück Nr. 202 im Ansatz von 90 % des Bodenrichtwertes (ebpf) und für das Flurstück Nr. 209 von 60 % des Bodenrichtwertes (ebpf) als angemessen und sachgerecht erachtet.

Bodenwert für das Flurstück Nr. 202 (Arrondierungsfläche)

Bodenwert : $143 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 * 0,9 =$ 33.462,00 €

Der **Bodenwert** für das Flurstück 202 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 33.460,00 €

Bodenwert für das Flurstück Nr. 209 (Arrondierungsfläche)

Bodenwert : $55 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 * 0,6 =$ 8.580,00 €

Der Bodenwert für das Flurstück 209 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 8.580,00 €

Bodenwertermittlung für die Baulandflächen:

Die Bewertungsflurstücke Nr. 208 und Nr. 203 werden als Baulandflächen bewertet und stimmen hinreichend genau mit den Ausweisungen des Richtwertgrundstückes (ebpf.) überein.

Bodenwert für das Flurstück Nr. 208 (Baulandfläche)

Bodenwert : $514 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 =$ 133.640,00 €

Der **Bodenwert** für das Flurstück Nr. 208 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt

rd. 133.640,00 €

Bodenwert für das Flurstück Nr. 203 (Baulandfläche)

Bodenwert : $515 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 =$ 133.900,00 €

Der **Bodenwert** für das Flurstück Nr. 203 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt

rd. 133.900,00 €

3.1.2 Vergleichswertermittlung für die Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208, 209

Zur Bewertung der unbebauten Flurstücke sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Freilegungskosten, Erschließungsbaukosten) zu berücksichtigen.

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 36 (Gartenland)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) 1.500,00 €

Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7) - 500,00 €

Vergleichswert = 1.000,00 €

Der **Vergleichswert** für das Flurstück Nr.36 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt

rd. 1.000,00 €

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 35 (Gartenland)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) 150,00 €

Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7) - 50,00 €

Vergleichswert = 100,00 €

Der **Vergleichswert** für das Flurstück Nr. 35 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt

rd. 100,00 €

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 37 (Gartenland)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) 675,00 €

Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7) - 225,00 €

Vergleichswert = 450,00 €

Der **Vergleichswert** für das Flurstück Nr. 37 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt

rd. 450,00 €

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 202 (Arrondierungsfläche)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	33.460,00 €
Erschließungsbaulast (vgl. Kap. 2.4) , Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7)	- 2.715,00 €
Vergleichswert	= 30.745,00 €
Der Vergleichswert für das Flurstück Nr. 202 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt	rd. 30.700,00 €

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 209 (Arrondierungsfläche)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	8.580,00 €
Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7)	- 275,00 €
Vergleichswert	= 8.305,00 €
Der Vergleichswert für das Flurstück Nr. 209 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt	rd. 8.300,00 €

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 208 (Bauland)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	133.640,00 €
Erschließungsbaulast (vgl. Kap. 2.4), Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7)	- 2.570,00 €
Vergleichswert	= 131.070,00 €
Der Vergleichswert für das Flurstück Nr. 208 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt	rd. 131.100,00 €

Vergleichswert für das Flurstück Nr. 203 (Bauland)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	133.900,00 €
Erschließungsbaulast (vgl. Kap. 2.4), Rodungsarbeiten (vgl. Kap. 2.7)	- 4.575,00 €
Vergleichswert	= 129.325,00 €
Der Vergleichswert für das Flurstück Nr. 203 beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt	rd. 129.300,00 €

4. Verkehrswerte und zusammenfassende Beurteilung

Bewertungsgegenstand sind die unbebauten Flurstücke 36, 35, 37, 202, 203, 208 und 209. Die Bewertungsobjekte befinden sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft und werden tlw. über einen Privatweg erschlossen. Die Flurstücke Nr. 208, 203 und 202 liegen unmittelbar an dem Privatweg. Die Flurstücke 36, 35, 37 und 209 sind nur über andere Flurstücke erreichbar. Bewertungstechnisch sind die zu bewertenden Flurstücke tlw. auf Grund der Lage, Größe und Zuschnitt als Gartenland, Arrondierungsflächen oder Baulandflächen einzustufen. Es bestehen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, die möglicherweise die Nutzbarkeit der Flurstücke beeinträchtigen können.

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und der Hinweise bzw. der vorgefundenen Gegebenheiten anlässlich des Ortstermins resultiert der Verkehrswert aus den folgenden Ausführungen.

Unbebaute Flurstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Flurstücke	Vergleichswerte [€]
36	1.000
35	100
37	450
202	30.700
203	129.300
208	131.100
209	8.300

Die Verkehrswerte für sieben unbebaute Flurstücke

**42855 Remscheid
Haddenbrocker Straße**

Grundbuch	Blatt			
Remscheid	3.022			
Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Remscheid	2	99	36	100 m ²
Remscheid	3	99	35	10 m ²
Remscheid	7	99	37	45 m ²
Remscheid	9	100	202	143 m ²
Remscheid	10	100	203	515 m ²
Remscheid	15	100	208	514 m ²
Remscheid	16	100	209	55 m ²

werden zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2022 mit

1.000 € für das Flurstück 36 (Gartenland)
in Worten: eintausend Euro

100 € für das Flurstück 35 (Gartenland)
in Worten: einhundert Euro

450 € für das Flurstück 37 (Gartenland)
in Worten: vierhundertfünfzig Euro

30.700 € für das Flurstück 202 (Arrondierungsfläche)
in Worten: dreißigtausendsiebenhundert Euro

129.300 € für das Flurstück 203 (Bauland)
in Worten: einhundertneunundzwanzigtausenddreihundert Euro

131.100 € für das Flurstück 208 (Bauland)
in Worten: einhunderteinunddreißigtausendeinhundert Euro

8.300 € für das Flurstück 209 (Arrondierungsfläche)
in Worten: achttausenddreihundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für das Gericht, den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009)

Düsseldorf, den 18. August 2022

Dipl.-Ing. Albrecht Götz

5. Tabellarische Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

Für die **unbebauten Flurstücke**

42855 Remscheid, Haddenbrocker Straße

Flur **99, 100** Flurstücksnummern **div.**Wertermittlungstichtag: **04.04.2022**

Bodenwert					
Flurstücks - Nr.	Entwicklungsstufe	Rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]	
36	Gartenland	15	100	1.500	
35	Gartenland	15	10	150	
37	Gartenland	15	45	450	
202	Arrondierungsfläche	260 * 0,9	143	33.460	
203	Bauland	260	515	133.900	
208	Bauland	260	514	133.640	
209	Arrondierungsfläche	260 * 0,6	55	8.580	

Ergebnisse				
Flurstücks Nr.	Abzüge u.a. Erschließungsbau- last (siehe Kap. 2.4), Rodung (siehe Kap. 3.1.2) [€]	Vergleichswert [€]	Verkehrswert [€]	
36	500	1.000	1.000	
35	50	100	100	
37	225	450	450	
202	2.715	33.460	30.700	
203	4.575	133.900	129.300	
208	2.570	133.640	131.100	
209	275	8.580	8.300	

Wertermittlungstichtag: 04.04.2022

6. Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 2010

Ross, Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Hannover, 2001

Stöber: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, Beck'sche Kurz Kommentare

Rechtsgrundlagen

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20 Mai 1898 (RGBl. I S. 369./13) in der zurzeit gültigen Fassung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFiV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

7. Anlagen

- ❖ Auszug aus der **Liegenschaftskarte**

 - ❖ **Fotos**
-