

---

## Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 019/23

### Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



- über das Grundstück:
1. Gemarkung Elberfeld, Flur 470, Flurstück 13  
Einfamilienhaus
  2. Gemarkung Elberfeld, Flur 470, Flurstück 14  
Splitterfläche

Nevigeser Str. 480 a  
42111 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 14.03.2024

<b>Verkehrswert:</b>	<b>1. Flurstück 13</b>	<b>150.000,00 €</b>
	<b>2. Flurstück 14</b>	<b>250,00 €</b>

# Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld  
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 019/23

### Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	1. Gemarkung Elberfeld, Flur 470, Flurstück 13, Einfamilienhaus 2. Gemarkung Elberfeld, Flur 470, Flurstück 14, Splitterfläche
	Anschrift	Nevigeser Str. 480 a 42111 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 6479, Flur 470 lfd. Nr. 1 Flurstück 13, groß 1.399 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 2 Flurstück 14, groß 21 m <sup>2</sup>
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeiten	
Nutzung	vermutlich Eigennutzung	
Bebauung	nur Flurstück 13 - ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und Anbauten mit Flachdach - z.T. massive Schuppen, links vom Haus gelegen	
Baujahr	nicht bekannt, der Baustil entspricht den Jahren zwischen 1930 und 1950	
Zustand Grundstück	augenscheinlich überwiegend nutzbar	
Ausstattung Wohnhaus	Das Grundstück konnte nur eingeschränkt von der Straße in Augenschein genommen werden.  Zur Ausstattung können daher keine Aussagen gemacht werden	
Lage allgemein	- Durchgangsstraße - Außenbereich - wenige landwirtschaftlich geprägte Bebauung	
Verkehrswert Stichtag 14.03.2024	1. Flurstück 13 150.000,00 € 2. Flurstück 14 250,00 €	

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 7 -
4.1	Grundbuchangaben	- 7 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 8 -
5	Lagebeschreibung	- 8 -
5.1	Makrolage	- 8 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 10 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 11 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 12 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 12 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 13 -
10	Baubeschreibung	- 14 -
10.1	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	- 14 -
10.2	Gebäudebeschreibung Schuppen/Garage	- 16 -
11	Außenanlagen	- 16 -
12	Alterswertminderung	- 17 -
12.1	Wohnhaus	- 17 -
12.2	Schuppen	- 17 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 17 -
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	- 17 -
13.2	Altlasten	- 18 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 19 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 20 -
14	Allgemeine Bewertung	- 20 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 21 -
15.1	Flurstück 13	- 22 -
15.2	Flurstück 14	- 22 -
16	Sachwertverfahren	- 22 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 22 -
16.2	Eingangsgrößen	- 23 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 23 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 23 -
16.5	Berechnung der Sachwerte nur Flurstück 13	- 24 -
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 24 -

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten**, davon 26 Seiten Text und 9 Seiten Anlagen.

### 1 Unterlagen

- Flurkarte
- Kopie Grundbuchauszug
- Kopien der Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

### 2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Az.: 400 K 019/23 Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Nevigeser Str. 480 a 42111 Wuppertal
<b>Gegenstand der Bewertung</b>	1. Flurstück 13 <ul style="list-style-type: none"><li>- ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und Anbauten mit Flachdach</li><li>- z.T. massive Schuppen, links vom Haus gelegen</li></ul> 2. Flurstück 14 <ul style="list-style-type: none"><li>- unbebaute Splitterfläche als gefangenes Grundstück ohne Anbindung</li></ul>
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren (auseinandersetzungsversteigerung)
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>14.03.2024</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 14.03.2024  Teilnehmer: - der Sachverständige  Die Gebäude konnten nicht besichtigt werden, da kein Zugang gewährt wurde.  Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.

<b>Grundlagen der Gutachtererstellung</b>	<p>Die Gutachtererstellung 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.).</p>
<b>Verwendung</b>	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	nein
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	vermutlich Eigennutzung
<b>Energieausweis</b>	liegt nicht vor

<b>Besonderheiten</b>	<p>Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, da kein Zugang ermöglicht wurde. Nach Wahrung der vom Amtsgericht gesetzten Fristen wurde das Gutachten entsprechend dem äußeren Anschein gefertigt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maße der Flurkarte entnommen wurden, da keine amtliche Genehmigungsakte vorgelegt werden konnte.</p> <p>Aufgrund der Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren muss der Verkehrswert der Flurstücke 13 und 14 jeweils getrennt ausgewiesen werden. Da aufgrund der Lage, der Größe und der Nutzbarkeit des Flurstücks 14, praktisch keine eigene wirtschaftliche Nutzung möglich ist, wird an dieser Stelle</p> <p style="text-align: center;"><b>die wirtschaftliche Einheit</b></p> <p>er beiden Flurstücke festgestellt.</p>
-----------------------	--

#### 4 Gegenstand der Wertermittlung

##### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Elberfeld
Blatt		6479
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 470 13 1.399 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Nevigeser Str. 480 a
	2	Elberfeld 470 13 21 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Nevigeser Str.
Bestandsverzeichnis	3/ zu 1,2	Grunddienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 470, Flurstück 15, eingetragen in Elberfeld-Land Band 95 Blatt 3991.
Belastungen		

Abt. II	1	Grunddienstbarkeit (Rohrleitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Elberfeld-Land, B (Kleine Höhe) Flur 470 Parzelle Nr. 15...
	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungs-Doppelfreileitungsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke...
	8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet... 400 K 019/23
Abt. III		nicht wertrelevant

## 4.2 Vorhandene Bebauung

### Nur Flurstück 13

Ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach mit bis zweigeschossigen Anbauten mit Flachdach und diverse Holz- und Massivschuppen, links vom Haus gelegen mit Flachdächern. Angaben zum Baujahr liegen nicht vor, der Baustil entspricht den Jahren zwischen 1930 und 1950. Die Schuppen machen teils einen vernachlässigten Eindruck.



Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Straße her über ein Gartentor zum höher gelegenen Hauseingang. Die Zufahrt liegt links vom Eingang und erfolgt über ein zweiflügeliges, verzinktes Gartentor.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt

Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.</p>

	<p>An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.</p> <p>Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn.</p> <p>Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.</p> <p>Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.</p>
--	--

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier Lage	nordwestlich von Elberfeld Mitte Uellendahl-Katernberg Siebeneick Stadtgrenze Richtung Neviges
Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2023	Fläche in km <sup>2</sup> Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> ) Ausländeranteil (in v.H.) Arbeitslose zugelassene Kfz privater Halter	5,05 2.184 1.155 1.029 104 432 4,8 29 1.730

nähere Umgebung	überwiegend ländliche Bebauung, Außenbereich, Felder
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 535) ca. 3,4 km Bushaltestelle ab ca. 0,1 km S-Bahn (Velbert, Essen) ab ca. 3,0 km Intercitybahnanschluss Elberfeld ca. 7,0 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.
Immissionen	Das Objekt liegt an einer Verbindungsstraße Lärmimmissionen sind zu erwarten.  Eine ungewöhnlich hohe Luftverschmutzung ist im maßgeblichen Bereich ist nicht zu erwarten.
Schulen	- Kindergarten, Grundschule nicht im Umfeld - Schulen im Stadtgebiet
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs <b>nicht</b> im Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Elberfeld - Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als eher einfache Wohnlage im Außenbereich eingeordnet werden.

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
--------------------------	---

Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">nein</span></li> <li>- Planungsrecht <span style="float: right;">vermutlich § 34/35 BauGB</span></li> <li>- Flächennutzungsplan <span style="float: right;">Grünflächen</span></li> </ul>
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Erschließung	<p>Das maßgebliche Grundstück wird durch die öffentliche Erschließungsanlage "Nevigeser Straße und Schevenhovener Weg" erschlossen.</p> <p>Die Nevigeser Straße stellt in diesem Bereich derzeit keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB dar. Der Schevenhovener Weg ist im maßgeblichen Bereich noch nicht insgesamt hergestellt. Es können noch Erschließungskosten anfallen.</p> <p>Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann zur Zeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	vorwiegend eben

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Berechnung wird vernachlässigt, da es sich gemäß Bodenrichtwertkarte um eine bebaute Fläche im Außenbereich handelt. Die bauliche Nutzung ist keine Grundlage des Richtwertes.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhal-

tung unterstellt wird. **Das Grundstück konnte nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden.**

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen der Flurkarte entnommen. Planungs- und Genehmigungsunterlagen lagen nicht vor.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten, usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

***Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.***

**In diesem Zusammenhang muss an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass Planungsunterlagen aus dem Archiv der Stadt Wuppertal nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.**

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Sachwertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus.  Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.

Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren kann aussagefähig sein, wenn entsprechend notwendige Daten vorliegen. Dies ist nicht der Fall. Weder Wohn- noch Nutzflächenberechnungen konnten beigebracht werden. Eine Ertragswertermittlung müsste daher auf sehr grob geschätzten Flächenangaben beruhen. Der hieraus ermittelte Ertragswert hätte nicht die notwendige Aussagekraft und wird aus diesem Grund vernachlässigt.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall die einzige Möglichkeit den Verkehrswert zu bestimmen, da die Grundflächen aus der Flurkarte abgeleitet werden konnten.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.  Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

## 10 Baubeschreibung

**Die Baubeschreibungen beruhen ausschließlich auf der äußeren Inaugenscheinnahme von der Straße her.**

### 10.1 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus mit Anbauten 
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich bis 1939, Anbau unbekannt
Geschosse	Keller-/Untergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss vermutlich ausgebaut
Keller	ja
Kellerdecke	massiv

Kellertreppe	nicht bekannt
Hausflur	nicht bekannt
Dachform	Satteldach vermutlich ausgebaut, Flachdach
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung, vermutlich Bitumendachbahnen
Dachentwässerung	soweit ersichtlich Zink/Kunststoff
Dachkonstruktion	Holz / massiv
Außenwände	massiv
Fassade	Putz/Anstrich, Klinker, sonstiges
Decken	vermutlich Holzbalken
Fußböden	nicht bekannt
Fußbödenbeläge	nicht bekannt
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Fenster	vermutlich Kunststoff mit Rollos
Türen	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	vermutlich entsprechend dem Baujahr
Sanitär	nicht bekannt
Elektrik	nicht bekannt
Hausanschlüsse	vermutlich Strom, Wasser
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
besondere Bauteile/Einrichtungen	Außentreppe mit überdachtem Eingang, Gaupen

## 10.2 Gebäudebeschreibung Schuppen/Garage

Art des Gebäudes		Mehrzweckschuppen
Konstruktionsart	massiv/Holz	
Baujahr	nicht bekannt	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	nicht bekannt	
Dachkonstruktion	vermutlich Holz	
Boden	massiv	

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Außenanlagen

Befestigte Flächen , Gartenhaus, Einfriedungen, Gartenanlage usw.

Die Außenanlagen werden, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

**5 %**,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

## 12 Alterswertminderung

### 12.1 Wohnhaus

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1974
Alter des Gebäudes gemäß angesetzt RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

### 12.2 Schuppen

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1974
Alter des Gebäudes gemäß angesetzt RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	10
Alterswertminderung linear in %	83,33

#### Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. **Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden wird unterstellt** und das ursprüngliche Baujahr tritt in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

## 13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 13.1 Wert der schadhaften Bauteile

*“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen*

*muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”*

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag, der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

### **Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden**

Es konnten keine wertrelevanten Bauschäden / Mängel festgestellt werden, da der Zugang nicht möglich war.

### **13.2 Altlasten**

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Laut Auskunft der Stadt, ist das zu bewertende Objekt nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Zur abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Im Weiteren wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

### 13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt liegt das Grundstück im Außenbereich. Erschließungsbeiträge für einzelne Maßnahmen können noch erhoben werden.
Grundbuch Abt. II	<p>lfd. Nr. 1 Rohrleitungsrecht</p> <p>Das Recht ist der Erschließung geschuldet und dient auch dem zu bewertenden Grundstück. Eine wertrelevante Belastung des Verkehrswertes ist hieraus nicht abzuleiten.</p> <p>lfd. Nr. 3 Hochspannungs-Doppelfreileitungsrecht</p> <p>Das Recht stammt aus den 1950er Jahren und wurde vor der Parzellierung der umliegenden Flurstücke eingetragen. Die Leitung führt jetzt über die nordwestlich gelegenen Flurstücke (z.B. 97, 132) und tangiert nicht mehr den Wert des maßgeblichen Grundstücks.</p>
	<p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Überbauung	Der Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens <b>augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung</b> festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	<b>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine amtlichen Genehmigungsplanungen vorlagen.</b>

Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Augenscheinlich war kein Schwamm erkennbar (kein Zugang zum Objekt).
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

### 13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Alle Feststellungen konnten nur von der Grundstücksgrenze her vorgenommen werden. Es ist daher wahrscheinlich, dass Mängel vorhanden sind, die nicht festgestellt werden konnten. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines spezialisierten Sachverständigen getroffen werden.

Weiter ist zu berücksichtigen dass keine amtlichen Genehmigungsunterlagen auffindbar waren. Alle Maße und Berechnungen beruhen daher auf der Grundlage der Flurkarte und auf visuellen Erkenntnissen vor Ort.

Das sich aus o.a. Erkenntnissen ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

**20 %**

in Ansatz gebracht.

### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Durchgangsstraße - Außenbereich - wenige landwirtschaftlich geprägte Bebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- Das Grundstück konnte nur eingeschränkt von der Straße in Augenschein genommen werden. - augenscheinlich überwiegend nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Elberfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- ca. 3,4 m zur A 46

öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,1 km Haltestelle Nevigeser Straße
	- S-Bahn ca. 3 km

## 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat

*Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt. Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 19338
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	gewerbliche Nutzung
zusätzliche Angaben	bebaute Flächen im Außenbereich

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Randgebiet Zum großen Busch	Anpassung über Aufteilung
Beitragszustand	beitragspflichtig	Anpassung
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
zusätzliche Angaben	bebaute Flächen im Außenbereich	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

### 15.1 Flurstück 13

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	30,00
* Anpassungsfaktor Erschließung	0,90
* Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1399,00
= Bodenwert gesamt in €	37.773,00

### 15.2 Flurstück 14

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	30,00
* Anpassungsfaktor Splitterflächen	0,40
* Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	21,00
= Bodenwert gesamt in €	252,00

## 16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der

Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang.

## 16.2 Eingangsgroßen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters (Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (§ 37 ImmoWertV)
- ± Marktanpassung (Sachwertfaktor § 21 (3) ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 39 ImmoWertV)
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

## 16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kostennachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

## 16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010.

Wohnhaus	BGF in m <sup>2</sup>
Keller/Untergeschoss rd.	64,00

Erdgeschoss rd.	99,00
Dachgeschoss	79,00
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>242,00</b>

<b>Schuppen</b>	BGF in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss rd.	52,00
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>52,00</b>

## 16.5 Berechnung der Sachwerte nur Flurstück 13

	Wohnhaus	Schuppen
01		
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m <sup>2</sup>	242,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>	645,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,812
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	282.835,08
06	Alterswertminderung in %	62,50
07	- Alterswertminderung in €	176.771,93
08	= Gebäudezeitwert in €	106.063,16
09	Gebäudezeitwert gesamt in €	108.890,44
10	+ 5 % Außenanlagen in €	5.444,52
11	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €	1.500,00
12	+ Bodenwert (nur Flurstück 13) in €	37.773,00
13	= vorläufiger Sachwert in €	153.607,96
14	* Sachwertfaktor	1,23
15	= angepasster vorläufiger Sachwert in €	188.937,79
16	- 20 % Risikoabschlag in €	37.787,56
17	= Sachwert in €	151.150,24

## 17 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wert-*

*ermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

## **Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

## **Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das auf dem Flurstück 13 aufstehende Gebäude wurde vermutlich Ende der 1930er Jahre erbaut und später baulich verbessert. Allgemein hinterlässt das Grundstück einen leicht vernachlässigten Eindruck.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen, die anderen Verfahren wurden aufgrund fehlender Grundlagen vernachlässigt.

Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

## **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke wie folgt eingeschätzt:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>1. Flurstück 13</b> | <b>150.000,00 €</b> |
| <b>2. Flurstück 14</b> | <b>250,00 €</b>     |

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 03. Juni 2024

**Bernd Schürkämper**

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D



Foto 1: Wohnhaus



Foto 2: Wohnhaus  
Giebel mit An-  
bauten



Foto 3: Schuppen